

P.L.H. - 2020-2026

TOME 1 : DIAGNOSTIC

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2019

Beaune Côte & Sud

Communauté d'Agglomération
Urbanisme & Habitat

GUY TAÏEB
CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT


foncéo · Citéliance

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE.....	5
1.1.1	Qu'est-ce qu'un PLH ?	5
1.1.2	Evolutions législatives et règlementaires à prendre en compte	8
1.1.3	La Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud	9
1.1.4	Les modalités de travail	11
1.1.5	Les territoires de référence	13
1.1.6	Les enjeux de l'Etat pour le territoire	14
2	EVALUATION DU PLH 2012-2018	15
2.1	Bilan démographique	17
2.1.1	Une perte de dynamisme sur le plan démographique	17
2.1.2	Une baisse de la taille moyenne des ménages moins élevée que celle envisagée	23
2.1.3	Un vieillissement de la population qui se poursuit.....	24
2.1.4	Une diversification des ménages qui implique de nouveaux besoins en logements	26
2.2	Bilan de la production de logements	27
2.2.1	Un ralentissement du nombre de constructions sur le territoire.....	27
2.2.2	Une production de 792 logements dont 191 logements conventionnés	28
2.2.3	Une production de logements collectifs concentrée sur Beaune et une production en logements individuels quasi exclusive ailleurs	29
2.2.4	Un parc de logements en augmentation marqué par une progression de la vacance et des résidences secondaires.....	30
2.3	Bilan des actions à l'issue du PLH 2012-2018	36
2.3.1	Axe 1 : Adapter et diversifier l'offre de logements	38
2.3.2	Axe 2 : Apporter une réponse aux besoins spécifiques.....	48
2.3.3	Axe 3 : Une production de logements équilibrée, respectueuse des principes d'économie d'espace et de qualité urbaine.....	53
2.3.4	Axe 4 : Accompagner, animer, suivre et évaluer la mise en œuvre de la politique de l'habitat	59
2.3.5	Bilan synthétique des actions	65
2.3.6	Synthèse et mises en perspectives des actions 2012-2018.....	67
3	COMPLEMENTS DE DIAGNOSTIC	69
3.1	Contexte socio-économique	69
3.1.1	Un pôle d'emplois dynamique concentré autour de la ville-centre	69
3.1.2	Une structure de l'emploi proche de celle des départements de rattachement	71
3.1.3	Une progression de l'emploi salarié privé depuis 2014.....	73
3.1.4	Un taux de chômage qui progresse peu et qui confirme le dynamisme économique du territoire ...	74
3.1.5	A l'échelle des communes, des disparités de revenus marquées	75
3.2	Les caractéristiques du parc de logements.....	77
3.2.1	Un parc de logement ancien avec des besoins de rénovation	77
3.2.2	Une offre de logements collectifs très faible en dehors de Beaune, Chagny et Nolay	77
3.2.3	60% de T4 et plus.....	78
3.2.4	Les caractéristiques des logements vacants.....	79

3.2.5	Les statuts d'occupation du parc de logement.....	82
3.3	Marchés du logement et marchés fonciers	83
3.3.1	Un marché des maisons anciennes hétérogène.....	83
3.3.2	Un marché des appartements anciens concentré sur la ville de Beaune.....	84
3.3.3	Un marché du neuf en terrain à bâtir qui s'est concentré sur la périphérie	85
3.3.4	Un marché de la location dans le parc privé assez stable	85
3.3.5	Une accessibilité des ménages au parc de logements différenciée en fonction des secteurs et du type de biens souhaité.....	86
3.4	Les enjeux liés au foncier	87
3.4.1	Les éléments de contexte de marchés, de consommation foncière	87
3.4.2	Le cadre et la méthode de constitution du volet foncier du PLH	93
3.4.3	Les potentialités foncières et de projets relevés au sein du volet foncier du PLH	99
3.5	Enjeux du parc privé	103
3.5.1	Près de 85% des résidences principales sont constituées de logements privés.....	103
3.5.2	Des typologies variables selon le statut d'occupation.....	104
3.5.3	L'amélioration des logements et la lutte contre la précarité énergétique.....	105
3.5.4	Le parc de copropriétés	106
3.5.5	La lutte contre l'habitat indigne et insalubre	108
3.6	Enjeux du parc social et conventionné.....	111
3.6.1	Des communes qui respectent leurs obligations SRU	111
3.6.2	Une offre inégalement répartie gérée par deux bailleurs principaux	111
3.6.3	Un parc essentiellement collectif, construit dans les années 70-90, avec encore des besoins d'amélioration	113
3.6.4	Une vacance très faible et une mobilité modérée qui peut traduire une certaine tension du parc social	115
3.6.5	L'occupation du parc social	123
3.6.6	La demande et les attributions.....	125
3.7	Les besoins des populations dites « à besoins spécifiques »	130
3.7.1	Le logement des jeunes et des étudiants	130
3.7.2	Les seniors	135
3.7.3	Les personnes en situation de handicap	140
3.7.4	Publics en situation de précarité	142
3.7.5	Les gens du voyage	147
3.7.6	Les saisonniers.....	147
4	SYNTHESE.....	149
5	ANNEXES	155

1 Préambule

1.1.1 Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation élaboré pour 6 ans, qui vise à améliorer les réponses aux besoins en logements.

Il a pour objectif de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements entre l'ensemble des communes et entre les quartiers d'une commune. A ce titre, le PLH constitue l'outil le plus structuré pour définir la politique locale de l'habitat. Il est obligatoire pour les Communautés d'Agglomération.

Document opérationnel de programmation, le PLH décline les actions à l'échelle de l'intercommunalité et des communes (nombre de logements à construire et typologie...), tout en précisant les moyens mobilisés pour y parvenir et un calendrier prévisionnel. Il doit s'adapter à la réalité du territoire, en tenant compte des pratiques, des capacités locales et des obligations légales qui incombent au territoire.

A ce titre, le PLH intervient sur l'ensemble des champs de la politique de l'habitat, en particulier :

- Le parc social et privé,
- Les constructions nouvelles et la gestion du parc existant,
- Les populations spécifiques (jeunes/étudiants, gens du voyage, personnes en situation de précarité, personnes en situation de handicap...),
- La planification à l'accompagnement social dans le logement et l'hébergement.

Une évaluation à mi-parcours et en fin de PLH doit par ailleurs être menée.

Le contenu du PLH

1. Un diagnostic de l'habitat thématique et territorialisé

Le diagnostic expose l'état des lieux du fonctionnement de l'habitat dans ses dimensions quantitative et qualitative. Il correspond à une phase d'analyse des données spatiales et sociales, qui doit également considérer le fonctionnement du marché immobilier local, la dynamique urbaine et estimer le développement démographique et socio-économique.

2. Des orientations qualitatives (définition d'une politique locale de l'habitat) et quantitatives (une programmation de logements à l'échelle communale)

Les orientations énoncent les principes et les objectifs du programme retenu, visant notamment à :

- Assurer un niveau de développement résidentiel en adéquation avec l'ensemble des politiques publiques,
- Permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements,
- Répondre aux besoins des publics spécifiques, en particulier les personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières pour accéder au logement.

Les orientations indiquent l'ambition de développement résidentiel, la politique envisagée en matière de requalification du parc existant (public et privé), les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des publics dit « à besoins spécifiques » (personnes âgées, handicapées, jeunes et étudiants, gens du voyage).

3. Un programme d'actions détaillé

Le programme d'actions constitue le volet opérationnel du PLH. Il indique entre autres :

- Les objectifs quantifiés, la localisation de l'offre et la typologie de l'offre nouvelle de logements,
- Les actions prévues en matière foncière permettant la réalisation des objectifs de production,
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements public ou privé existant,
- Les outils de gouvernance permettant d'assurer la mise en œuvre du PLH.

Il précise également les modalités de suivi et d'évaluation du document.

La procédure d'approbation du PLH

- La Communauté d'Agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux communes,
- Les communes ont deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, la CA Beune Côte et Sud délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,
- Puis la Communauté d'agglomération approuve le Programme Local de l'Habitat après avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

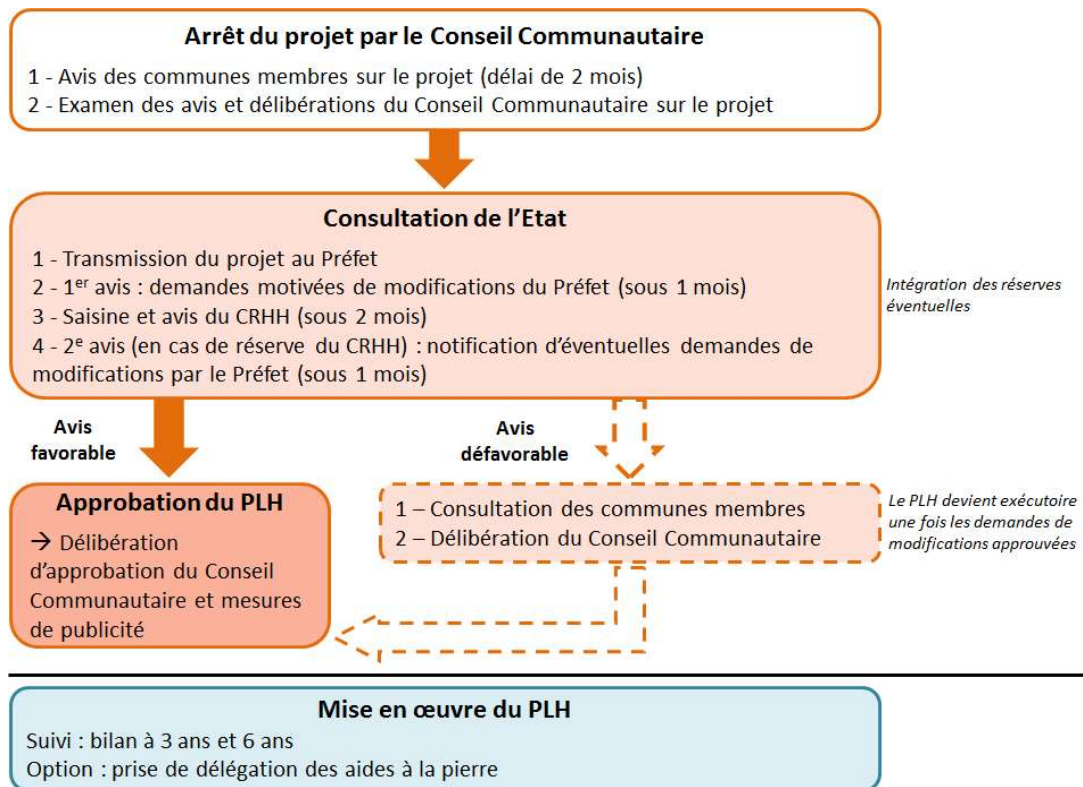


Figure 1 Procédure de mise en œuvre et d'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat
Réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Le positionnement du PLH par rapport aux documents de planification

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie de normes et selon des rapports de compatibilité présentés dans le schéma ci-dessous :

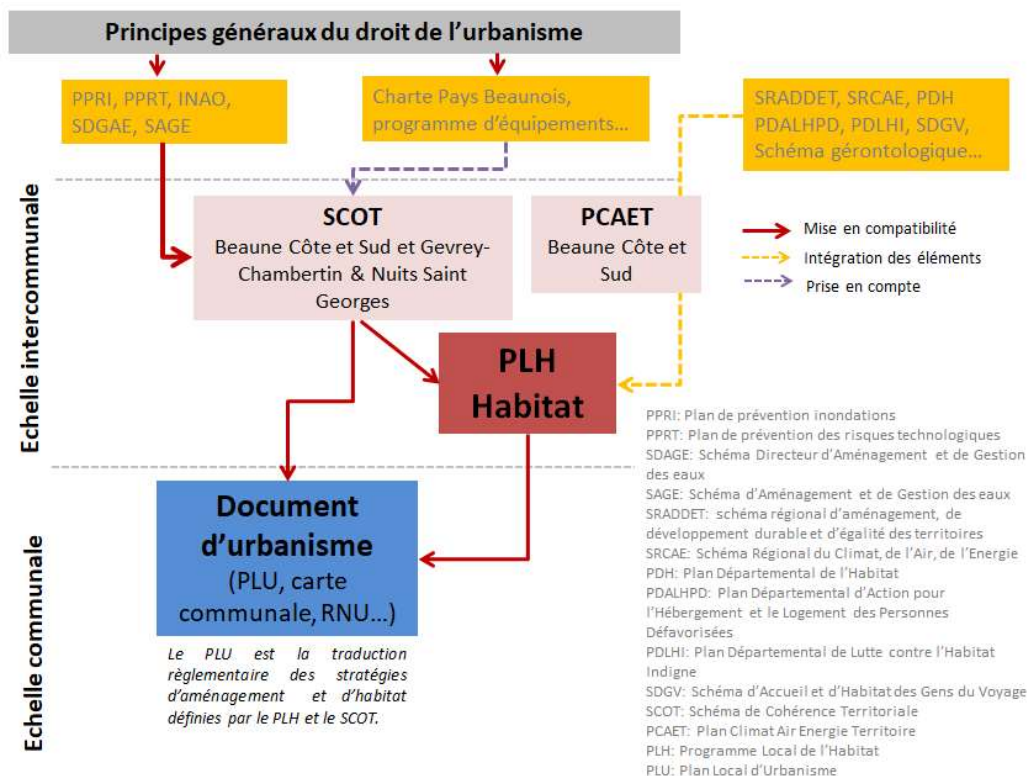


Figure 2 Hiérarchie et rapport de compatibilité des documents de planification
Réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Si le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers, il doit toutefois être compatible avec le SCoT (art. L 122-1-15 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCOT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification.

Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCoT et le PLH (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme). Le PLH s'appuie par ailleurs sur ces derniers pour être opérationnel (enveloppes urbanisables, servitudes de mixité social, orientation d'aménagement et de programmation sur des secteurs, règles de densité...). Une fois le PLH approuvé, les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité dans le délai de trois ans. Ce délai peut toutefois être ramené à un an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.

En plus de ces documents-cadres, le Programme Local de l'Habitat de Beaune Côte et Sud doit prendre en compte :

- Le futur **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** qui constituera le document régional de référence en matière d'aménagement du territoire. A travers lui, la Région Bourgogne Franche-Comté souhaite agir sur l'adaptation du parc de logement aux besoins des habitants, la redynamisation des centres bourgs et centres villes (commerces, habitat, services, accessibilité...) et la réduction de la vacance de logements et commerciale,
- Les objectifs de développement durable et d'économie d'énergie qui sont définis par le **Plan Climat Energie Territorial (PCET), dont la révision a été engagée courant 2018,**
- Les **schémas départementaux** tels que le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** ou encore le **Schéma d'Accueil Départemental des Gens du Voyage**. Les départements peuvent également établir un **Plan Départemental de l'Habitat (PDH)** : celui-ci assure la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du Département. La Saône et Loire a adopté son PDH en 2018, tandis que la Côte d'Or a engagé la révision de son document.

1.1.2 Evolutions législatives et réglementaires à prendre en compte

Depuis 2012, 4 lois successives ont réorganisé en profondeur le secteur de l'habitat et du peuplement. Les Lois ALUR, Egalité Citoyenneté, Elan et Carle ont notamment eu pour effet de :

- Renforcer le rôle de l'agglomération sur la gestion du parc social et de son peuplement avec l'obligation de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'élaborer un Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur (PPGID),
- Renforcer l'opérationnalité du PLH au travers de la définition d'une stratégie d'intervention foncière,
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne avec de nouveaux outils (permis de louer...),
- Mettre à la disposition des EPCI et des villes des outils pour revitaliser les centres-villes ou faciliter la sortie d'opération (Opération de Revitalisation Territoriale...).

L'ensemble de ces éléments est détaillé en annexe 9.

1.1.3 La Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud

La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a été créée le 20 décembre 2006. Elle rassemble 53 communes, réparties entre les départements de la Côte d'Or (49 communes) et de la Saône et Loire (4 communes), pour une population totale de 52 364 habitants en 2015.

L'Agglomération, située dans la Région Bourgogne Franche-Comté, est identifiée comme un pôle secondaire de développement dans le SRADDET « Horizon 2050 ». A mi-chemin entre la Métropole de Dijon au Nord (45 km) et Chalon-sur-Saône au sud (30km), son développement est contraint à l'Ouest par les coteaux puis par le Morvan.

L'Agglomération est intégrée au périmètre du SCoT Beaune Côte et Sud, Gevrey-Chambertin & Nuits-Saint-Georges.

La Communauté d'Agglomération est également intégrée au sein du Pays Beaunois. Cette entité rassemble les intercommunalités de Beaune Côte et Sud, Gevrey-Chambertin & Nuits Saint Georges, Bligny Sur Ouches et Rives de Saône. Forte de 89 000 habitants répartis sur 138 communes, le Pays Beaunois anime notamment un programme opérationnel d'amélioration énergétique à travers le Pôle Rénovation Conseil.

Parmi ses domaines de compétences, l'Agglomération est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat :

- Programme Local de l'Habitat,
- Politique du logement d'intérêt communautaire,
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

Son 1^{er} PLH, adopté en juin 2013 a posé les socles de l'intervention intercommunale en matière d'habitat. Au cours de sa mise en œuvre, la Communauté d'Agglomération est également devenue compétente en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage.

Le deuxième PLH intercommunal couvre la période 2020-2026, c'est-à-dire du 1^{er} janvier 2020 au 1^{er} janvier 2026.

Une Agglomération engagée dans la deuxième génération de ses documents cadres de planification

La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a approuvé son premier PLH pour la période 2012-2018, et a lancé sa révision en janvier 2019, concomitamment à celle du PCAET et du SCoT (ce dernier document portant sur la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud et la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges).



Figure 3 Une agglomération engagée dans la révision de ses documents de planification

Source CABCS

Le PLH doit être compatible avec le SCoT et les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCoT et le PLH. Les PLU et cartes communales ne doivent pas s'opposer à la réalisation des objectifs de production de logements définis par le PLH.

1.1.4 Les modalités de travail

Les principales sources de données mobilisées

- **Le recensement de l'INSEE**, dont les modalités sont différentes entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants.

Dans les **communes de 10 000 habitants ou plus**, un échantillon de logements regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année, l'échantillon étant réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune auront été recensés, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers. Les données reposent sur une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives.

Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées tous les 5 ans. Afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales.

Tableau 1 Année de recensement des communes
Source INSEE

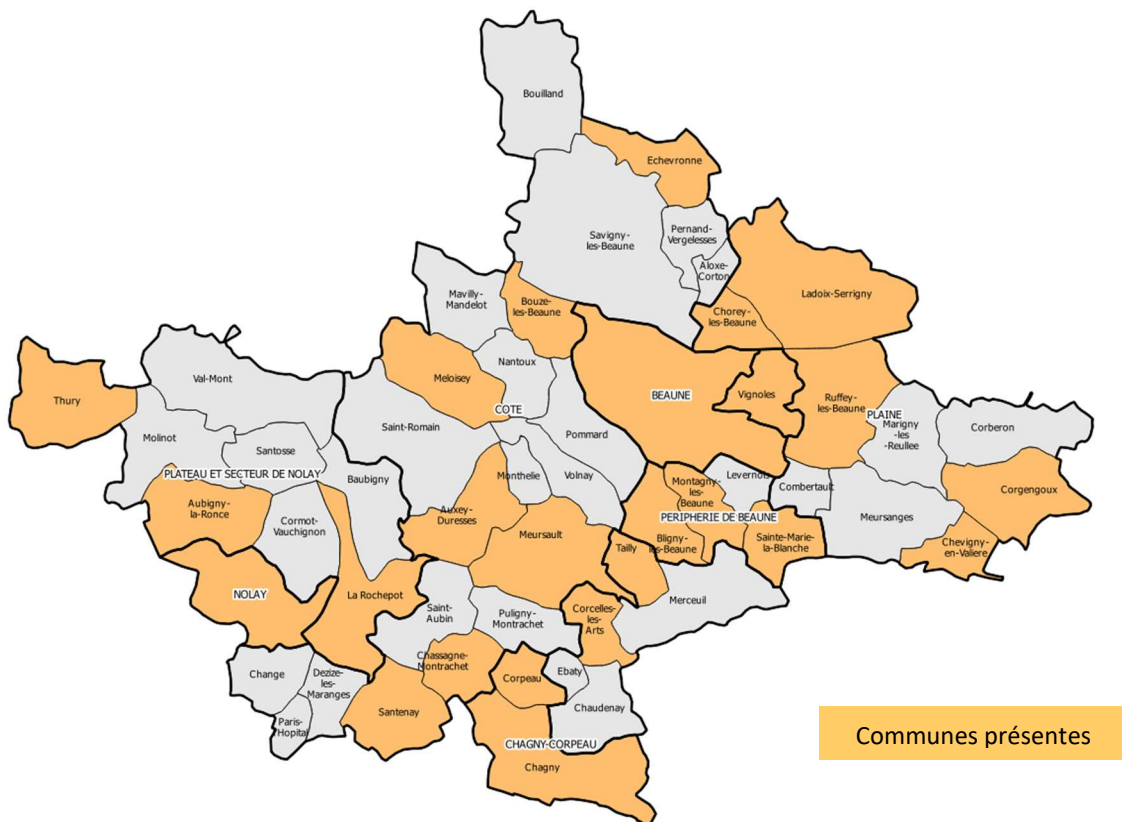
Communes	Année de recensement prise en compte pour le RP 2015
Aloxe-Corton	2014
Aubigny-la-Ronce	2013
Auxey-Duresses	2014
Baubigny	2015
Beaune	Chaque année
Bligny-lès-Beaune	2017
Bouilland	2015
Bouze-lès-Beaune	2014
Chassagne-Montrachet	2016
Chevigny-en-Vallière	2014
Chorey-lès-Beaune	2016
Combertault	2014
Corberon	2015
Corcelles-les-Arts	2014
Corgengoux	2017
Cormot-Vauchignon	2016
Corpeau	2013
Ébaty	2015
Échevronne	2017
Val-Mont	2013
Levernois	2014
Marigny-lès-Reullée	2013
Mavilly-Mandelot	2014
Meloisey	2016
Merceuil	2014
Meursanges	2014
Meursault	2017
Molinot	2013
Montagny-lès-Beaune	2016
Monthelie	2016
Nantoux	2016
Nolay	2014
Pernand-Vergelesses	2014
Pommard	2014
Puligny-Montrachet	2017
La Rochepot	2015
Ruffey-lès-Beaune	2013
Saint-Aubin	2016
Sainte-Marie-la-Blanche	2017
Saint-Romain	2016
Santenay	2017
Santosse	2015
Savigny-lès-Beaune	2014
Ladoix-Serrigny	2015
Tailly	2015
Thury	2014
Vignoles	2015
Volnay	2015
Chagny	2017
Change	2015
Chaudenay	2013
Dezize-lès-Maranges	2016
Paris-l'Hôpital	2016

- **Les bases de données fiscales** (Filocom, Filosofi) permettent de préciser les informations sur le niveau de revenus des ménages, les caractéristiques des logements, de leurs occupants, et de préciser certaines caractéristiques du parc privé.
- **Les bases de données sur le parc social** (Répertoire du Parc locatif Social - RPLS), Service National d'Enregistrement de la demande (SNE) apportent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux, les caractéristiques du parc. La base relative à l'Occupation du Parc Social (OPS) n'a été que partiellement étudiée compte tenu de l'inégal niveau de transmission par les bailleurs.
- **Les bases de données sur les marchés de l'habitat** (Données Valeurs Foncières - DVF) permettent d'estimer le niveau de transactions dans l'ancien et des loyers.
- **Les extractions des données des partenaires** (ANAH, CAF, Conseil Départemental) permettent notamment d'analyser les besoins des publics dits à besoins spécifiques mais aussi les enjeux d'amélioration du parc de logements.

Les analyses qualitatives

Les analyses statistiques ont été confrontées et confortées par des analyses qualitatives auprès des élus du territoire, de leurs services et des partenaires de l'Habitat.

- L'ensemble des communes de Beaune Côte et Sud ont été conviées à des rencontres territoriales et associées aux différentes réunions,



Carte 1 Communes présentes lors des rencontres territoriales
Réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

25 communes ont ainsi été rencontrées, représentant 81% de la population de l'Agglomération (42 544 habitants).

- Des entretiens téléphoniques avec les principaux partenaires (services de l'Etat, bailleurs sociaux, conseils départementaux...), également associés aux diverses réunions,
- Une demi-journée de l'habitat qui a réuni les acteurs (élus et partenaires) et a permis de partager des enjeux et d'envisager des premières orientations.

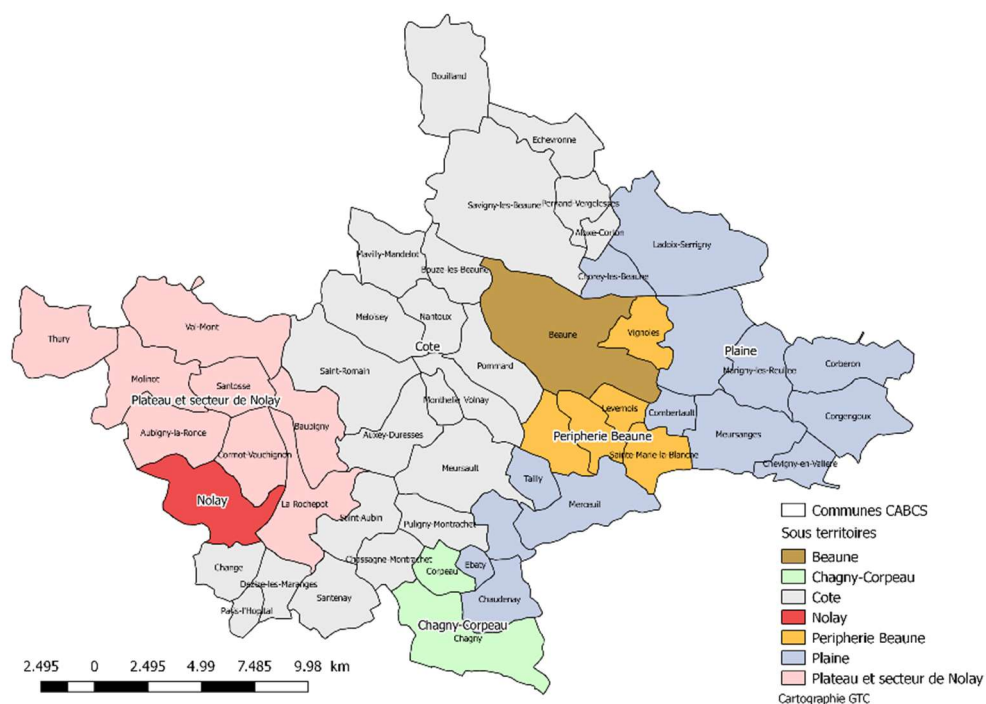
1.1.5 Les territoires de référence

La Communauté d'Agglomération regroupe 53 communes et s'organise autour de la ville-centre de Beaune et deux pôles périphériques que sont Nolay et Chagny-Corpeau.

Afin d'étayer les analyses à l'œuvre sur le territoire, plusieurs territoires de référence ont été définis. Il s'agit de :

- La Région Bourgogne Franche-Comté,
- Les Départements de la Côte d'Or et Saône et Loire,
- Pays Beaunois : CA Beaune Côte et Sud, CC Bligny-sur-Ouche, CC Rives de Saône, CC Gevrey-Chambertin & de Nuits Saint Georges,
- SCoT : CA de Beaune Côte et Sud, CC Gevrey-Chambertin & de Nuits Saint Georges,
- EPCI limitrophes : CA de Bligny-sur-Ouches, CA Châlon-sur-Saône, CC Rives de Saône, CC Gevrey-Chambertin & de Nuits Saint Georges, Métropole de Dijon.

Au sein de l'Agglomération, les sous-secteurs approuvés par l'ancien PLH ont été repris ; ils permettent une analyse plus fine des dynamiques à l'œuvre.



Carte 2 Découpage géographique par sous-secteur
Source PLH 2012-2018

1.1.6 Les enjeux de l'Etat pour le territoire

Dans leur Porter à Connaissance, les services de l'Etat définissent 4 enjeux pour le territoire de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud. Les travaux du PLH s'attacheront, tant dans la phase diagnostic que dans le cadre des orientations et du programme d'actions, à les préciser et à les mettre en relation avec les points de vue et les volontés des élus du territoire.

1. Développement de l'offre de logements

Le premier enjeu du PLH consistera à renouveler l'attractivité du territoire, en particulier celle de la ville-centre en proposant une offre de logements diversifiée. Pour contribuer à l'installation de nouveaux ménages, les services de l'Etat suggèrent de réfléchir à une diversification de l'offre de logements, notamment par des logements locatifs et de l'accession aidée, tout en veillant à développer une offre pour la population locale (enjeu de vieillissement, décohabitation, saisonniers...). Au regard des besoins en logements identifiés, l'Etat préconise un niveau de production neuve compris entre 730 et 930 logements sur 6 ans, en veillant à limiter l'étalement urbain.

2. Amélioration du parc existant

Déjà bien engagée sur l'amélioration énergétique du parc de logement au cours de son précédent PLH, la Communauté d'Agglomération est invitée à réfléchir à une éventuelle reconduction d'un dispositif d'aides et/ou d'accompagnement. Pour ce faire, une réflexion devra être engagée avec le Pays Beaunois sur les modalités d'évolution de la plateforme dans le cadre du Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE) porté par le Conseil Régional.

Action phare du précédent PLH, la résorption de la vacance constitue encore un enjeu majeur du territoire avec près d'un logement sur 10 vacant. Il est attendu du PLH qu'il étudie les possibilités de reconquête du parc vacant et fixe des objectifs de remise sur le marché de ses logements.

Concernant le parc privé, un des attendus consiste à investiguer davantage le parc de copropriétés en s'appuyant sur les nouveaux outils disponibles (registre des copropriétés...) et à réfléchir aux actions dédiées à la lutte contre l'habitat indigne.

3. Réponse aux besoins des publics spécifiques

A l'instar des tendances nationales, le territoire est marqué par le vieillissement de la population, phénomène qui nécessite d'une part le développement d'une offre nouvelle adaptée (localisation, typologie, prix...) et des actions en faveur du maintien à domicile. Cela suppose une analyse suivie d'une quantification fine des besoins.

Pour les autres publics, il est entre autres attendu de traiter la question des saisonniers et des gens du voyage (pour ces derniers, se conformer aux attendus des schémas départementaux en vigueur).

Enfin, pour répondre à la pluralité des publics dits « à besoins spécifiques », l'Etat formule un enjeu de création d'une offre nouvelle en résidence sociale.

4. Mixité sociale et attributions

Thématique non investiguée lors du précédent PLH, la question de la mixité sociale devra être abordée pour répondre aux exigences de la Loi Egalité Citoyenneté. Il s'agira entre autres de garantir le relogement des publics prioritaires relevant du DALO et du PDALHPD.

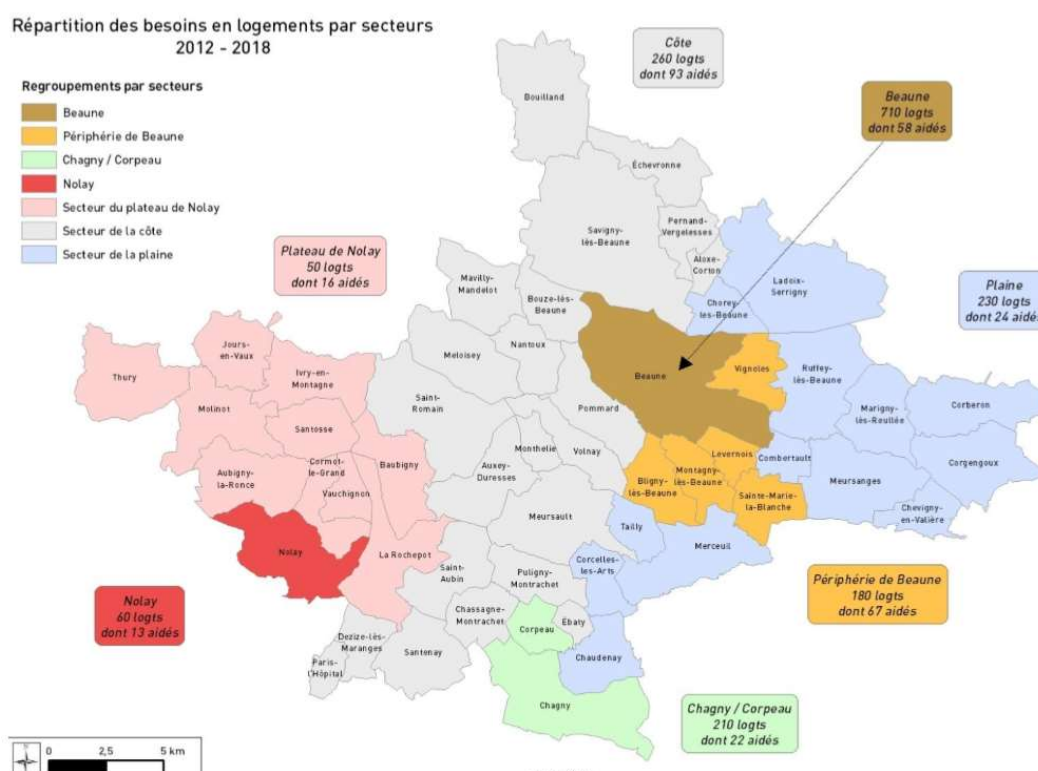
2 EVALUATION DU PLH 2012-2018

L'évaluation du PLH 2012-2018 constitue le Tome 1 du diagnostic. Conformément aux attendus de la loi MOLLE, il est constitué d'une analyse des dynamiques et du bilan des actions prévues par le PLH.

En juin 2013, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud adoptait son premier Programme Local de l'Habitat (PLH). Etape fondatrice de la politique de l'habitat intercommunale, ce PLH avait retenu 4 orientations principales :

- ▶ **Axe 1 : Adapter et diversifier l'offre de logements**
- ▶ **Axe 2 : Apporter une réponse aux besoins spécifiques**
- ▶ **Axe 3 : Une production de logements équilibrée, respectueuse des principes d'économie d'espace et de qualité urbaine**
- ▶ **Axe 4 : Accompagner, animer, suivre et évaluer la mise en œuvre de la politique de l'habitat.**

Le PLH envisageait un rythme d'évolution démographique de 0,30% par an, pour atteindre 53 300 habitants fin 2018, et estimait un besoin de 1700 logements (283 logements par an), dont 290 logements aidés (53 par an). Cet objectif avait été territorialisé en sept secteurs géographiques.



Carte 3 Territorialisation des objectifs 2012-2018

Source PLH 2012-2018

Conformément à la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) de mars 2009, des bilans ont été réalisés et validés par délibération du Conseil communautaire chaque année. Un bilan triennal de réalisation du PLH a été établi en 2016. Il a modifié certaines cibles du programme d'actions afin que les dispositifs soient plus en adéquation avec les besoins et les sollicitations (exemple : les aides à la création de logements seniors ont été ouvertes aux bailleurs sociaux).

Le présent document établit le bilan définitif de l'action communautaire en matière d'habitat à l'issue de la 1^{ère} génération du PLH. Il a été mené à bien grâce au concours du service Urbanisme et Habitat.

2.1 Bilan démographique

2.1.1 Une perte de dynamisme sur le plan démographique

En 2010, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (CABCS) comptait 52 951 habitants. Selon le recensement 2015, la population intercommunale s'élevait à 52 364 habitants.

Sur la période 2010-2015, la Communauté d'Agglomération a donc connue une légère baisse de sa population (de l'ordre de 590 habitants, soit moins 120 habitants par an environ).

La comparaison des données 2015 et 2016 n'est pas opportune. Compte-tenu des modalités de recensement¹, il est nécessaire d'analyser les évolutions avec un pas minimum de 5 années. Les chiffres 2011-2016 confirment cependant que la croissance démographique envisagée dans le scénario du PLH n'a pas eu lieu. La population du territoire a donc vraisemblablement diminué et au mieux s'est stabilisée. Il est néanmoins à signaler que ce constat s'arrête à l'année 2015 et ne prend pas en compte une reprise récente et constatée de la dynamique.

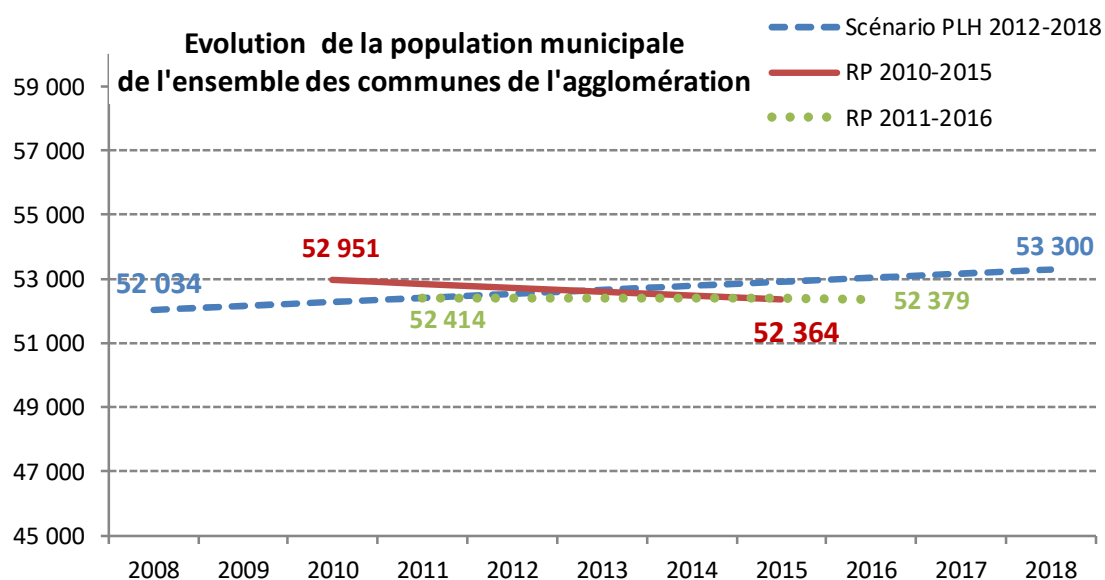


Figure 4 Evolution de la croissance démographique 2010-2015
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Cette évolution est spécifique au territoire beaunois. En effet, alors que la Communauté d'Agglomération comptait parmi les collectivités régionales les plus dynamiques entre 1999 et 2010 en termes de démographie, la tendance s'est renversée depuis, impactant nécessairement les dynamiques du Pays Beaunois (-0,1%) et celles du SCoT (croissance nulle).

A l'inverse les pôles urbains de la Métropole de Dijon et du Grand Chalon continuent de gagner des habitants, grâce à un solde naturel et un solde migratoire positifs.

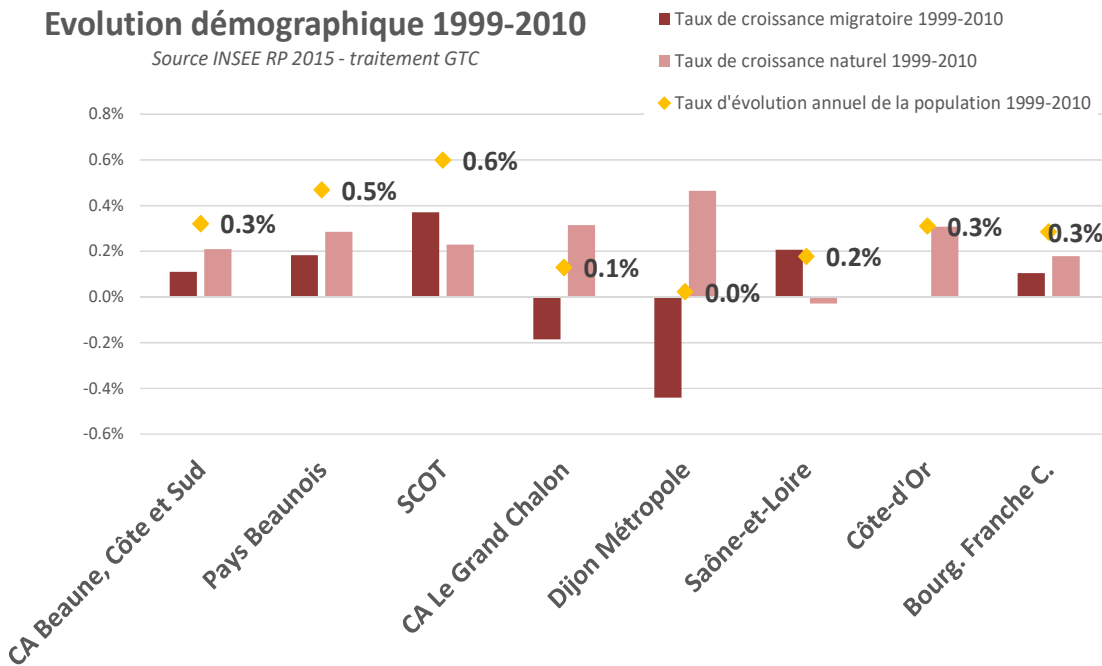
¹ Une fois tous les 5 ans pour les communes de moins de 10 000 habitants et 20% par an pour les communes de plus de 10 000 habitants

Cette décroissance démographique de l'Agglomération est liée à la combinaison de deux phénomènes :

- ▶ un renversement des dynamiques migratoires (différence entre les arrivées et les départs) avec un solde désormais négatif,
- ▶ une baisse de la dynamique naturelle (différence entre les naissances et les décès), avec notamment une diminution importante des naissances depuis 2011.

Evolution démographique 1999-2010

Source INSEE RP 2015 - traitement GTC



Evolution démographique 2010-2015

Source INSEE RP 2015 - traitement GTC

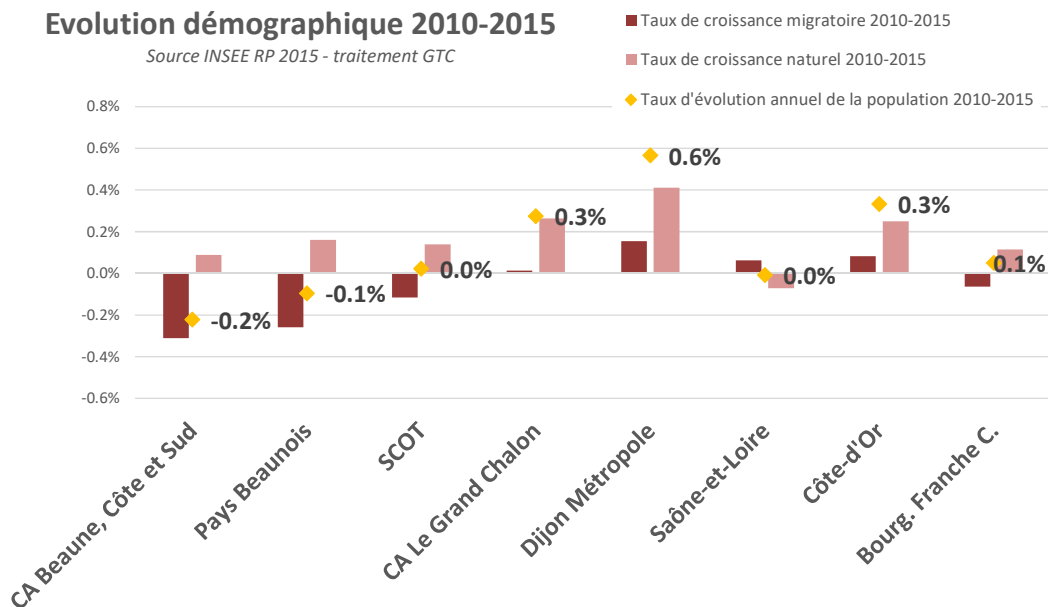


Figure 5 Evolution démographiques des territoires de références
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La courbe des naissances et des décès domiciliés montre même que le solde naturel est devenu négatif depuis 2014, c'est à dire que le nombre de naissances est désormais inférieur à celui des décès.

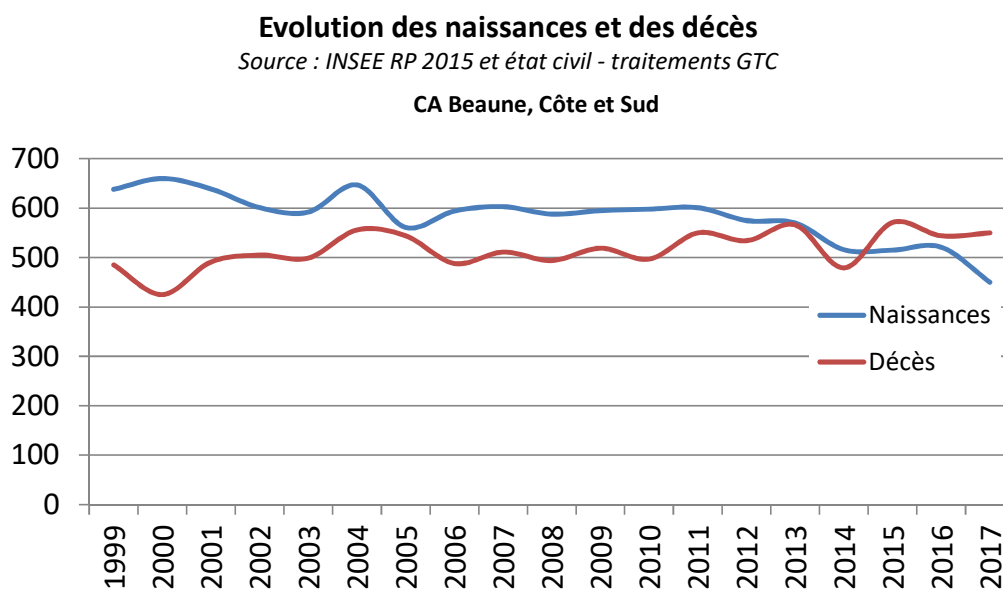


Figure 6 Evolution du solde naturel

Source RP 2015 et état civil 2017 - traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2019

Cette analyse globale doit cependant être nuancée. En effet, on constate des dynamiques démographiques différenciées au sein du territoire :

- ▶ certains secteurs géographiques sont dynamiques et gagnent des habitants, tels que la Plaine, la Périphérie de Beaune et Chagny-Corpeau,
- ▶ d'autres secteurs subissent un recul démographique, comme les villes de Beaune, Nolay et les secteurs Côte, Plateau et secteur de Nolay. On note un ralentissement des dynamiques naturelles sur la période la plus récente sur la ville de Beaune et le secteur Côte.

Evolution démographique 2010-2015

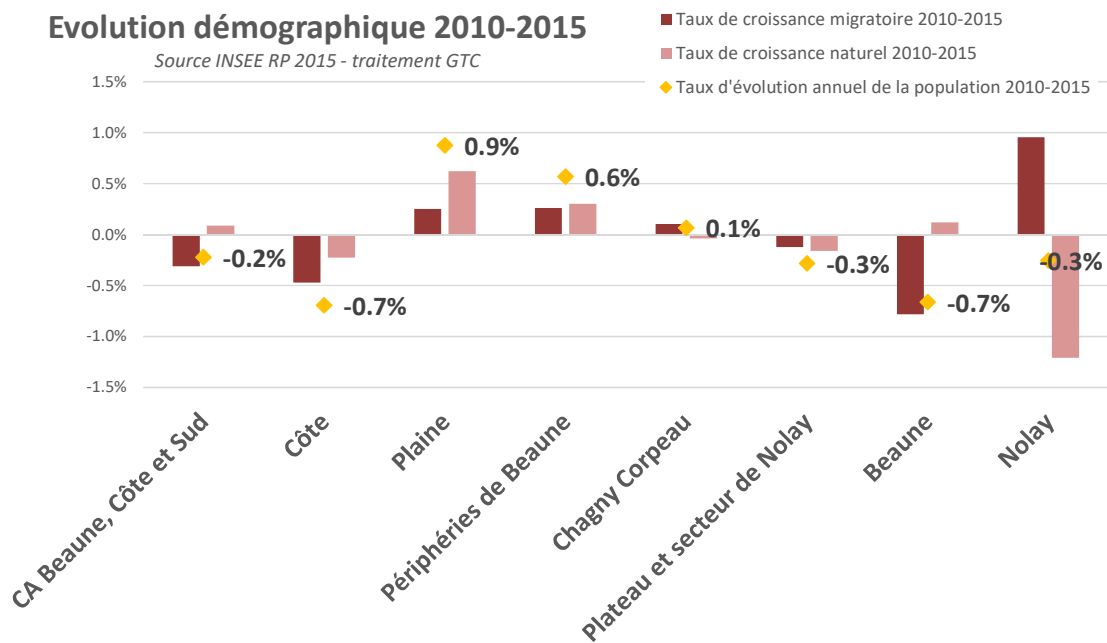
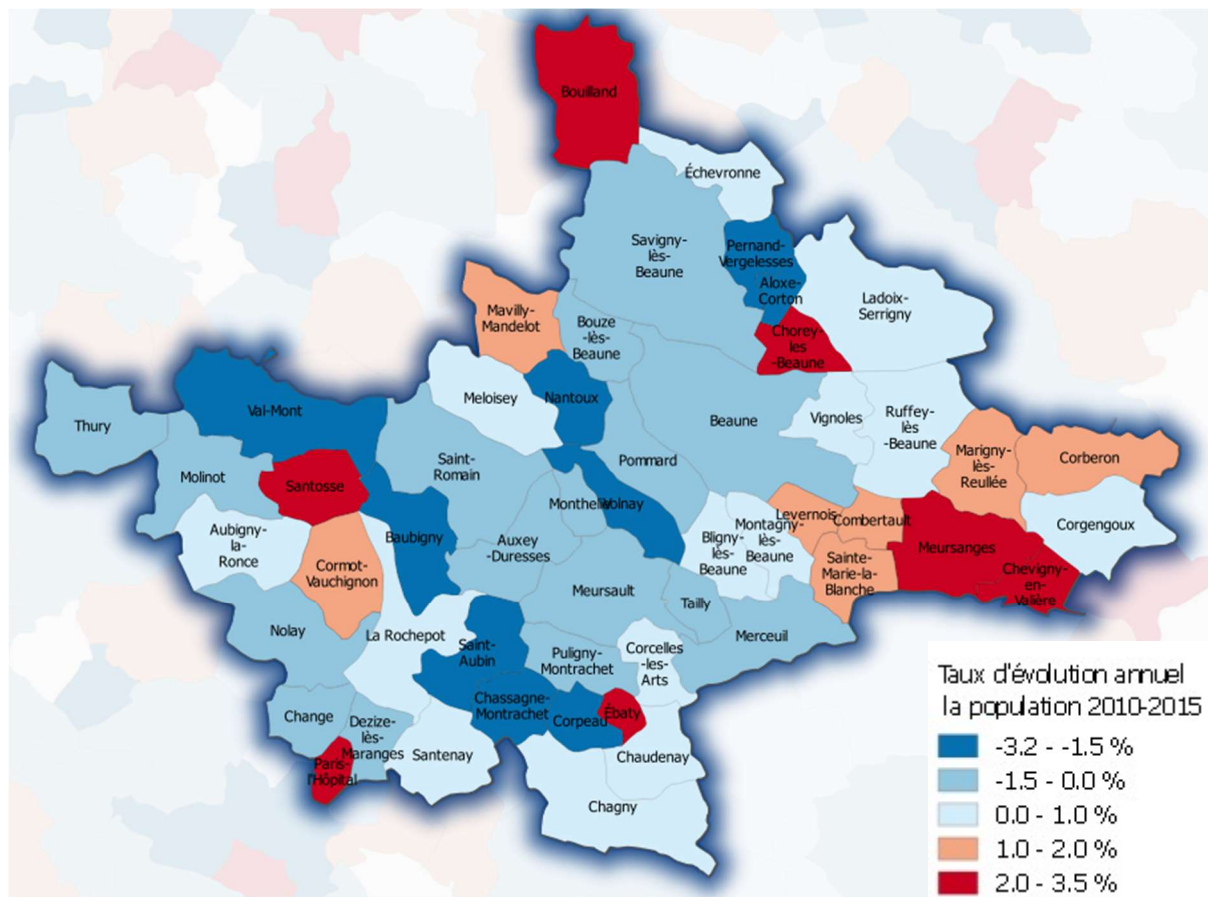


Figure 7 Evolution démographique due au solde naturel et migratoire
Source RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La carte ci-dessous montre également des réalités différenciées entre les communes au sein même des secteurs.



Carte 4 Taux d'évolution annuelle de la population entre 2010 et 2015
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Si un déficit migratoire est globalement constaté, la Communauté d'Agglomération a conservé une attractivité pour les ménages avec un profil familial, et notamment les jeunes familles (25-29 ans) ce qui laisse supposer que le territoire apporte une réponse aux ménages en début de parcours résidentiel.

Cette attractivité s'est toutefois concentrée essentiellement sur deux secteurs : la Plaine et la Périphérie de Beaune, les autres secteurs ont eu plus de difficultés à répondre aux besoins en logement de cette population.

Les jeunes âgés entre 15 et 24 ans sont en revanche nombreux à quitter le territoire, probablement pour aller faire leurs études ou avoir une première expérience professionnelle ailleurs.

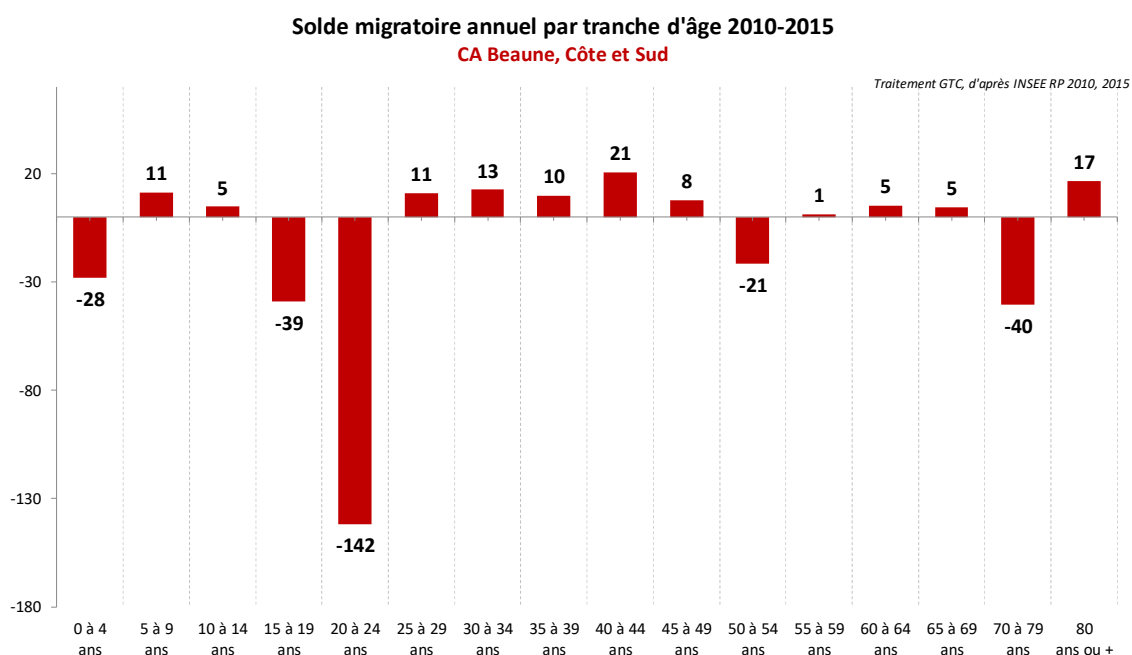
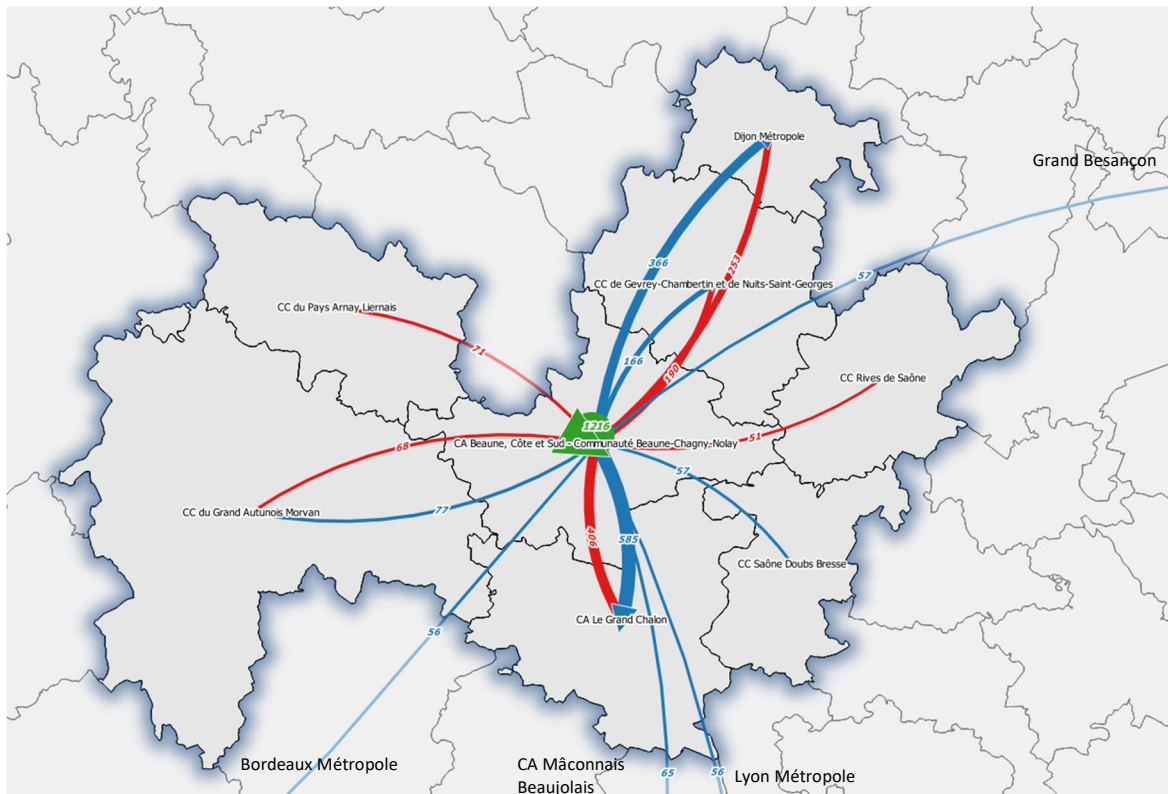


Figure 8 Solde migratoire par tranche d'âge en 2015
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La cartographie des migrations résidentielles montre que les échanges migratoires ont été importants avec les deux principales agglomérations voisines (Chalon et Dijon) pour lesquelles on compte un plus grand nombre de départs que d'arrivées. La Communauté d'Agglomération a plus d'échanges avec le Grand Chalon qu'avec la Métropole.

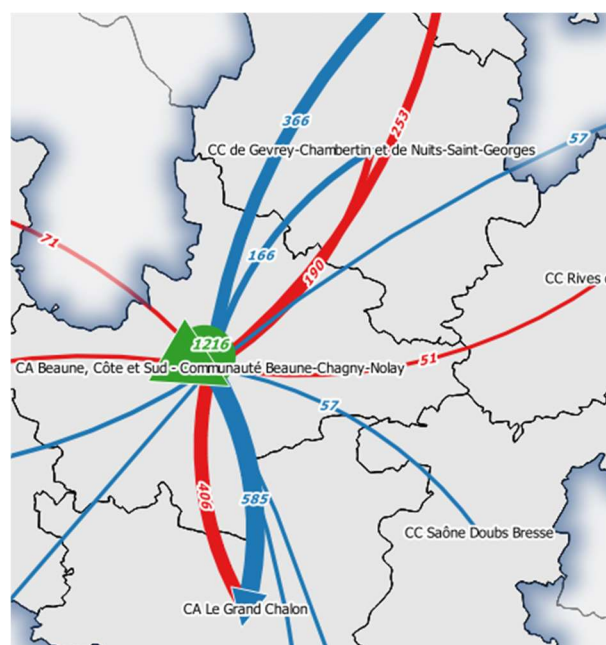
A l'inverse, on note une attractivité du territoire vis-à-vis de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges et des mouvements également positifs (mais plus faibles) avec l'Ouest de l'Agglomération.



Carte 5 Migrations résidentielles : lieu de résidence de la population 1 an auparavant
Source INSEE fichiers détails INSEE RP 2015 - traitement Guy Taieb Conseil, 2019

- Flux internes
- Flux entrants
- Flux sortants

NB : Seuls les flux > 50 sont représentés.
Ces estimations sont à prendre avec précaution.



2.1.2 Une baisse de la taille moyenne des ménages moins élevée que celle envisagée

Le PLH envisageait une baisse de la taille moyenne des ménages beaucoup plus rapide (-0.82% par an) que celle qui a été constatée dans les données du recensement de l'INSEE en 2015 (-0.67% par an). Cela signifie que les besoins en logements liés à ce poste ont été moins importants que ceux escomptés et que le territoire a conservé un profil plus familial.

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2015 et comparaison avec l'objectif du PLH.

	Objectif PLH 2012-2018		Constat 2015 (INSEE RP 2015)	
	Objectif : taille moyenne des ménages en 2018	Rythme de desserrement annuel envisagé entre 1999 et 2018	Taille moyenne des ménages en 2015	Rythme de desserrement annuel constaté entre 1999 et 2015
CA Beaune Côte et Sud	2.07	-0.82%	2.17	-0.67%

Tableau 2 Evolution comparée de la taille moyenne des ménages

Source INSEE RP 2015 et PLH 2012-2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Ce ralentissement n'est pas propre au territoire beaunois, il a été constaté sur l'ensemble des territoires voisins y compris à Dijon Métropole où la taille moyenne des ménages s'est presque maintenue et est restée inférieure à 2.

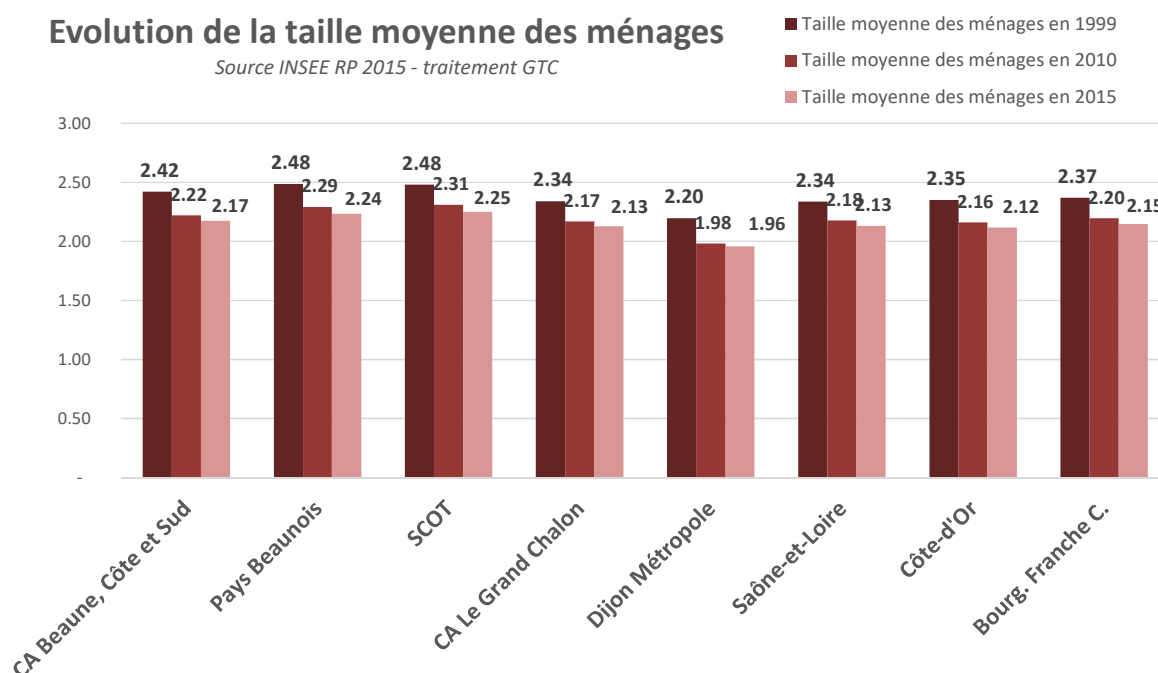


Figure 9 Evolution de la taille moyenne des ménages dans les territoires de référence

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Au sein des territoires, l'évolution de la taille moyenne des ménages n'a pas modifié la typologie plus ou moins familiale de chacun. Avec 2,6 personnes par ménage, le secteur de la Plaine est celui qui accueille le plus de ménages au profil familial.

A noter, une augmentation de la taille moyenne des ménages sur la ville de Nolay et un desserrement très rapide dans le secteur de la Périphérie de Beaune.

Evolution de la taille moyenne des ménages par secteur du PLH, de 1999 à 2015.

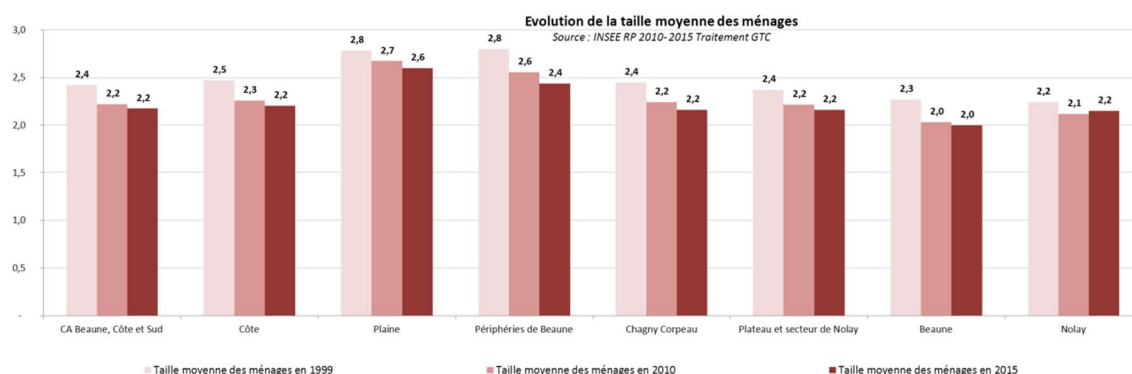


Figure 10 Evolution de la taille moyenne des ménages par secteur
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

2.1.3 Un vieillissement de la population qui se poursuit

La problématique du vieillissement de la population n'est pas propre à l'agglomération beaunoise. Elle transparaît dans l'ensemble de la société française. Elle peut cependant s'exprimer plus intensément dans certains territoires.

Sur la Communauté d'Agglomération, on compte 5 655 personnes âgées de 75 ans ou plus en 2015, soit 11% de la population. Cette part est légèrement supérieure à celle des intercommunalités de Dijon et de Chalon-sur-Saône, même si la progression annuelle sur les 5 dernières années a été comparativement moins rapide.

Part des personnes de 60 ans et plus et taux d'évolution annuel, comparaison avec les territoires référents.

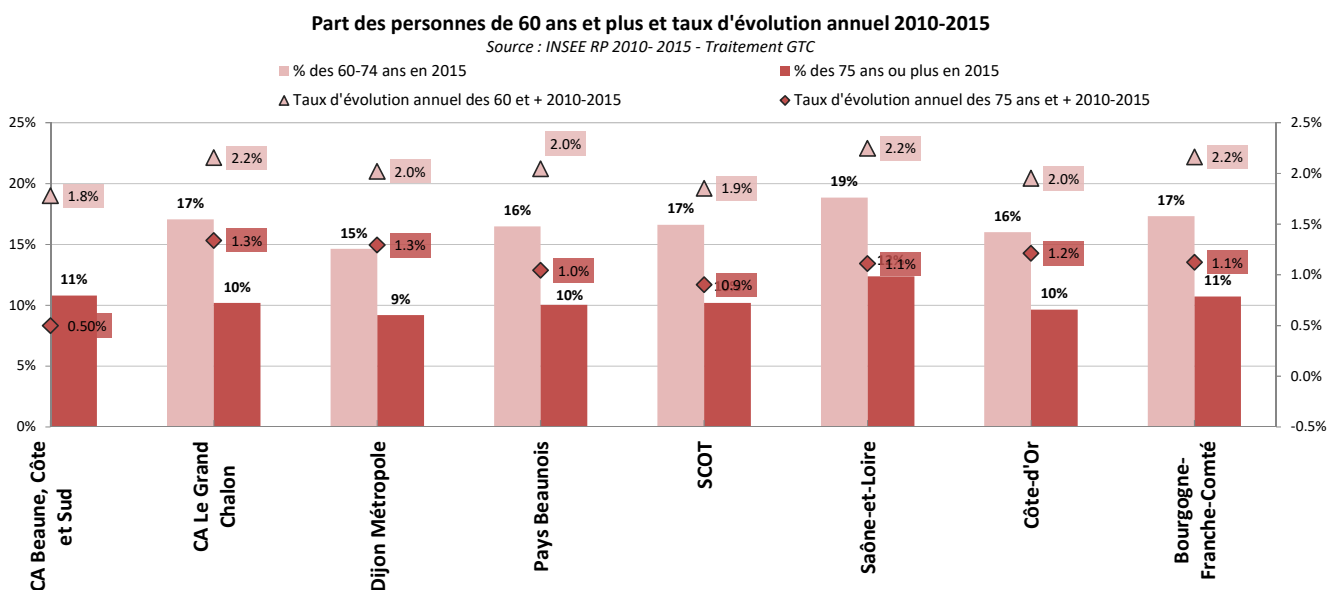


Figure 11 Part des +60 ans et évolution 2010-2015 dans les territoires de référence
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

L'intensité du vieillissement a été différente en fonction des secteurs de l'Agglomération, elle explique en grande partie les dynamiques naturelles constatées ci-dessus.

Ainsi, deux secteurs sont moins concernés car ils attirent des familles avec enfants : la Plaine et la Périphérie de Beaune, avec moins de 7% de personnes âgées de 60 ans et plus².

Part des personnes de 60 ans et plus et taux d'évolution annuel, comparaison entre secteurs de la CABCS

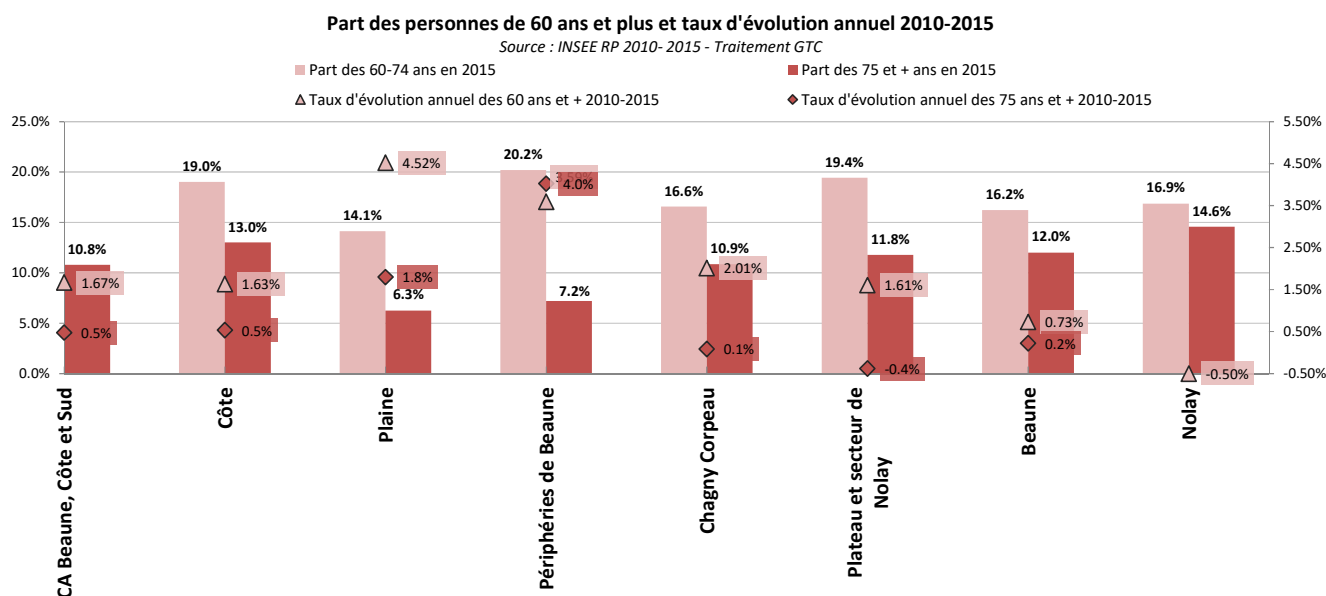


Figure 12 Part des +60 ans et évolution 2010-2015 dans les sous-territoires
 Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

C'est surtout le vieillissement de la tranche 60-74 ans et celle de la génération des baby-boomers qu'il conviendra d'observer dans les prochaines années, au regard de leurs besoins en logement.

Ce phénomène global nécessite de diversifier les réponses à apporter en travaillant sur des réponses locales à des besoins particuliers comme le maintien à domicile, en réfléchissant à la diversification de l'offre avec le développement de petits logements, ou encore à l'offre offerte par des établissements adaptés (médicalisés ou non).

² Il convient de noter que la présence de structures dédiées aux personnes âgées impacte les chiffres ci-dessus.

2.1.4 Une diversification des ménages qui implique de nouveaux besoins en logements

La composition des ménages en 2015 sur l'Agglomération beaunoise peut schématiquement être divisée en trois tiers :

- les ménages composés d'une personne seule,
- les couples sans enfants,
- les familles composées à la fois de couple avec enfants et de familles monoparentales.

Cette composition se retrouve sur l'ensemble des territoires référents avec quelques disparités, la Métropole Dijonnaise se démarquant par exemple par le poids des personnes seules, qui représentent presque la moitié des ménages.

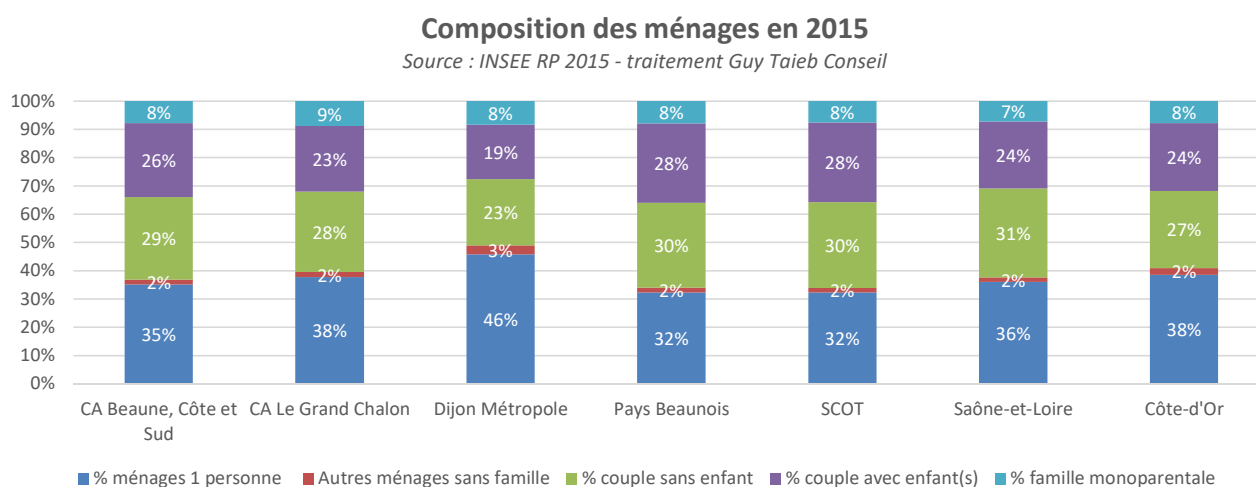


Figure 13 Composition des ménages en 2015
Source INSEE RP 2015 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Les décompositions et recompositions familiales ont le plus d'impact sur les besoins en logements.

Les séparations entraînent un besoin en logement de taille moyenne permettant d'accueillir les enfants en alternance, avec bien souvent pour l'un et/ou l'autre des parents en situation de baisse des ressources.

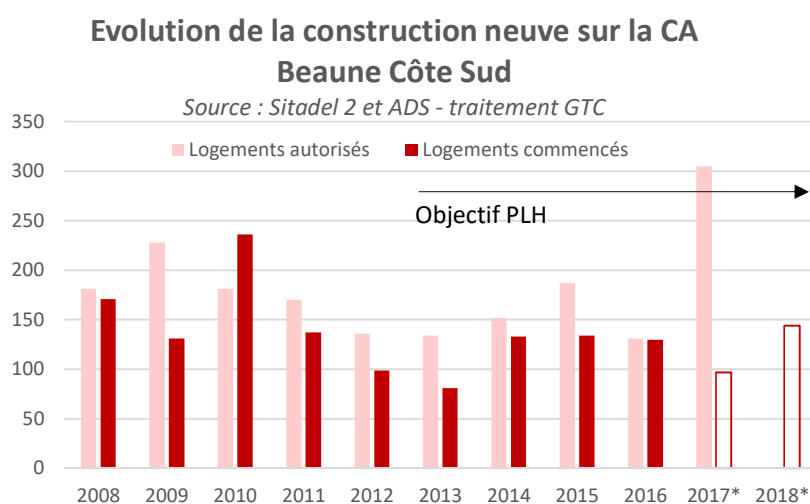
A l'inverse, les recompositions peuvent nécessiter des logements de très grande taille du fait de la réunion des enfants des deux membres du couple.

2.2 Bilan de la production de logements

2.2.1 Un ralentissement du nombre de constructions sur le territoire

Fondé sur un rythme d'évolution démographique de 0.30% annuel, le PLH avait retenu un niveau de construction de 1700 logements à horizon 2018, dont 290 logements locatifs sociaux (soit 283 logements/an, dont 59 logements locatifs sociaux).

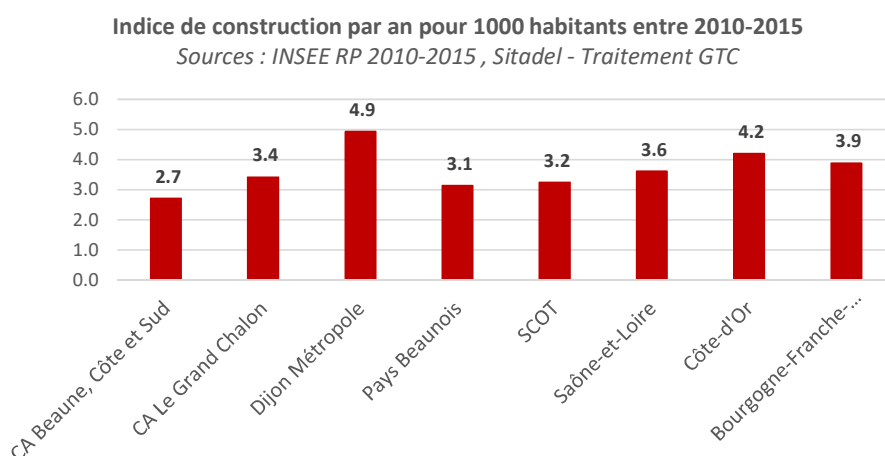
Depuis 2008, la dynamique de construction neuve sur le territoire s'est ralentie, en particulier à partir de 2012. On note toutefois plusieurs projets importants sur Beaune, notamment un EPHAD et la rénovation du site Patriarche en centre-ville.



*Figure 14 Evolution de la construction neuve de 2008 à 2018
Source Sitadel 2 et CABCS - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019*

* source : Les données 2017 et 2018 sont une estimation réalisée à partir des données ADS et des données SITADEL détaillées fournies par la DREAL. Les autres données sont issues de STADEL 2 en date réelle- traitement Guy Taieb Conseil

En valeur relative et comparable (nombre de logements construits par an pour 1 000 habitants) ; la dynamique de construction a été inférieure à celle des territoires de référence, en particulier les pôles urbains de proximité que sont la Métropole de Dijon et le Grand Chalon.



*Figure 15 Indice de construction neuve entre 2010 et 2015
Source INSEE RP 2015 et Sitadel - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019*

2.2.2 Une production de 792 logements dont 191 logements conventionnés

Entre 2012 et 2018, 792 logements ont été construits soit une moyenne annuelle de 132 logements : seul 56 % de l'objectif initial du PLH a donc été atteint (pour mémoire, l'objectif était de 1700 logements).

Les dynamiques de construction ont été variables d'un territoire à un autre :

- ▶ Les secteurs Plaine et Périphérie de Beaune ont été les territoires les plus dynamiques avec respectivement 114% et 78% de l'objectif initial réalisé,
- ▶ La ville de Beaune (348 logements en 6 ans) et le secteur Côte ont construit un peu moins que la moyenne de l'agglomération,
- ▶ Chagny-Corpeau et Plateau de Nolay ont eu un rythme de production assez faible,
- ▶ Enfin, très peu de logements ont été mis en chantier sur la ville de Nolay (2 logements), qui a mis l'accent sur la réhabilitation/rénovation du parc existant.

Bilan des logements produits sur le territoire

	Objectif Production de logements	Ventilation de logements (en %)	Objectifs Logements neufs	Pdn de logements neufs 2012-2018	% de réalisation lgts neufs	Objectifs Logements Aidés (PLAI, PLUS Palulos, PB)	Pdn de logements aidés 2012-2018	% de réalisation lgts aidés
Beaune	710	42%	652	348	53%	58	129	222%
Périphérie de Beaune	180	11%	113	129	114%	67	26	39%
Chagny / Corpeau	210	12%	188	59	31%	22	8	36%
Nolay	60	4%	47	2	4%	13	0	0%
Plateau de Nolay	50	3%	34	13	38%	16	7	44%
Plaine	230	14%	206	160	78%	24	6	25%
Côte	260	15%	167	81	49%	93	15	16%
Total	1700	100%	1407	792	56%	293	191	65%

Tableau 3 Bilan des logements produits de 2012 à 2018 par sous territoire

Source Données ADS, Sitadel 2 (DDT et CABCS) - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Le bilan de la production de logements aidés montre que l'objectif global du PLH a été atteint à 65%. Les taux de réalisation sont en deçà des objectifs pour tous les territoires sauf pour la commune de Beaune qui a produit davantage de logements locatifs aidés que le volume programmé dans le PLH (127 logements réalisés au lieu de 58 programmés). L'objectif d'une meilleure répartition du parc social sur l'Agglomération n'a donc pas été atteint.

2.2.3 Une production de logements collectifs concentrée sur Beaune et une production en logements individuels quasi exclusive ailleurs

Depuis 2012, la part de logements collectifs ou en résidence a été relativement faible (20%) et concentrée quasi exclusivement sur la ville de Beaune (49% de la production de la ville).

Le mode de production dans les autres secteurs s'est appuyé très majoritairement sur le lot à bâtir et/ou les lotissements avec des formes urbaines peu diversifiées (90% en individuel).

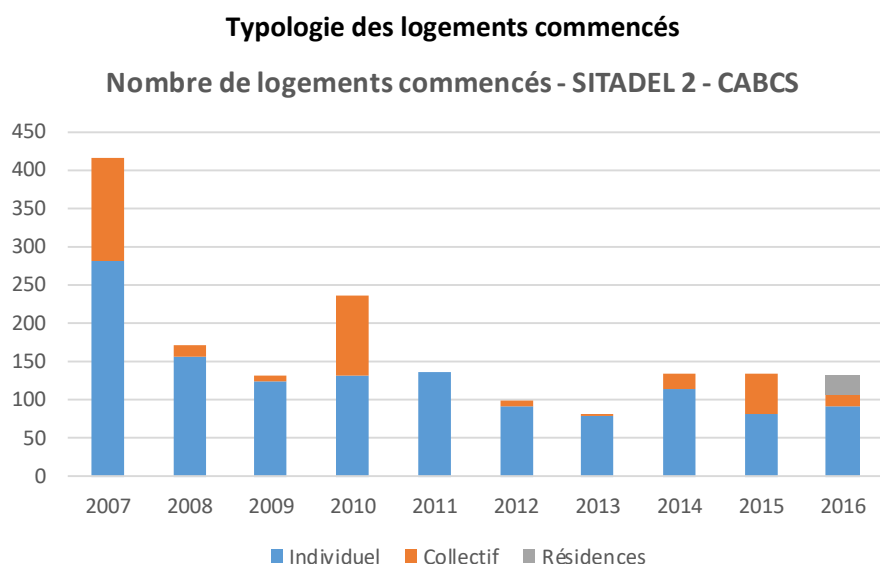


Figure 16 Typologie des logements commencés entre 2007 et 2016
Source Sitadel 2, CABCS - Traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

	Part de maisons individuelles en 2015	Nombre de logements commencés en individuel 2012-2016	Part de logements commencés en individuel
Beaune	40%	101	51%
Chagny Corpeau	60%	43	96%
Côte	92%	63	90%
Nolay	82%	2	100%
Périphérie de Beaune	90%	99	87%
Plaine	97%	136	99%
Plateau et secteur de Nolay	97%	11	100%
CA Beaune Côte et Sud	66%	455	79%

Tableau 4 Evolution des logements individuels sur le territoire de la CABCS
Source : INSEE RP 2015 pour la part de maisons individuelles et SITADEL 2 - traitement et réalisation GTC, 2019

Cette production a donc accentué la répartition des formes urbaines existantes sur le territoire.

Se pose donc aujourd'hui la question de la diversification des produits et des formes urbaines au regard des populations souhaitées et des besoins des nouveaux habitants.

2.2.4 Un parc de logements en augmentation marqué par une progression de la vacance et des résidences secondaires

En 2015, le parc de logements intercommunal se composait de 28 308 unités, dont 83 % de résidences principales, 7.4 % de résidences secondaires ou occasionnelles et 9.9% de logements vacants.

Selon l'INSEE entre 2010 et 2015, le parc de logements intercommunal a augmenté d'environ 775 logements, soit un peu plus de 0,6% par an.

Cette augmentation est liée à différents phénomènes : la production de logements neufs (environ 130 logements par an, soit près de 660 logements et 87% des logements créés), la division de logements existants, ou encore le changement d'usage d'un local commercial en logement par exemple.

A l'échelle communautaire, ces 775 logements venus accroître le stock de logements, se décomposent ainsi :

- 198 logements sont des résidences principales issues de la construction neuve ou d'un changement d'usage,
- 395 logements sont des résidences secondaires ou occasionnelles issues d'un changement d'usage et à la marge de la construction neuve,
- 183 sont des logements vacants.

Confrontée à une problématique de vacance accrue, le PLH 2012-2018 avait inscrit comme objectif de ramener la part de logements vacants sous les 8% (9,3% en 2010). L'analyse de la période 2010-2015 montre que ce taux a continué de progresser pour atteindre 9.6 % des résidences principales (+183 logements) fin 2015.

Les résidences secondaires et occasionnelles ont également augmenté à l'échelle intercommunale (+4,4% entre 2010 et 2015). Cette progression n'avait pas été envisagée lors du précédent PLH.

Attention, il existe une certaine perméabilité entre ces deux catégories de logements, leur classement ne correspondant pas toujours à la réalité.

Evolution du stock de logements sur le territoire

CA Beaune Côte et Sud	2010	Evolution du nombre de logements sur 5 années (% annuel)	2015	Evolution 2010-2015 en nombre de logements
Parc total de logements	27 533	0.6%	28 308	775
Résidences principales	23 340	0.2%	23 538	198
Logements vacants	2 550	1.4%	2 733	183
Résidences secondaires et occasionnelles	1 642	4.4%	2 038	395
% Logements vacants	9.3%		9.9%	
% RS et occasionnels	6.0%		7.4%	

Tableau 5 Evolution du stock de logements entre 2010 et 2015
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La progression des logements vacants et des résidences secondaires n'est pas homogène sur le territoire.

Les secteurs de Nolay, Plateau et Secteur de Nolay et Côte connaissent les taux les plus élevés de vacance. Ainsi en 2015, 25 % du parc de logements de Nolay est vacant (237 logements), avec une progression de 9 % par an entre 2010 et 2015. Les deux autres secteurs ont 14% de logements vacants, mais une stabilisation ou une progression moins rapide.

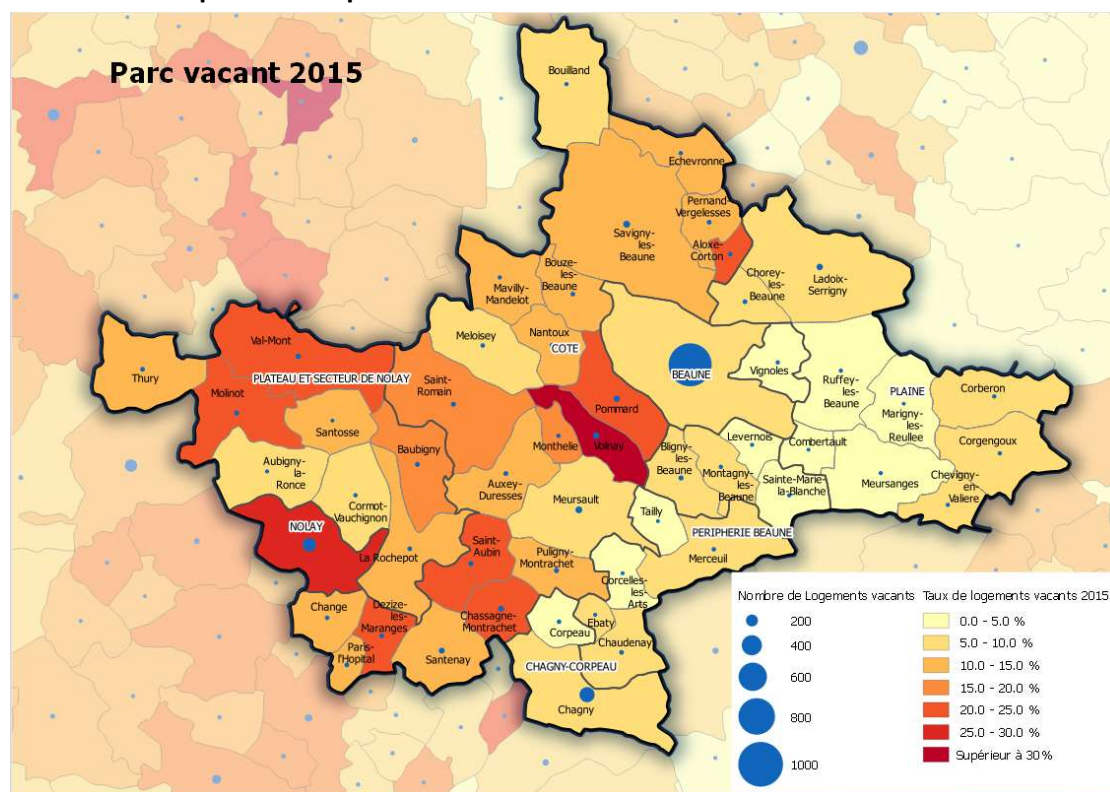
Nombre et évolution des logements vacants

	Logements vacants en 2015		Evolution depuis 2010 des logements vacants	
	En volume	En %	En volume annuel	En % annuel
CA Beaune Côte et Sud	2 733	9.7%	37	1.4%
Côte	752	14.0%	-6	-0.8%
Plaine	220	6.0%	8	4.2%
Périphérie de Beaune	84	4.6%	1	1.7%
Chagny Corpeau	298	8.9%	17	7.0%
Plateau et secteur de Nolay	183	14.8%	9	5.9%
Beaune	959	8.0%	-10	-1.0%
Nolay	237	25.0%	17	9.2%

Tableau 6 Evolution de la vacance entre 2010 et 2015

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Localisation du parc vacant par commune en 2015



Carte 6 Situation de la vacance par commune en 2015

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La progression des résidences secondaires est particulièrement marquée sur la commune de Beaune et le secteur Côte. Ce développement est lié à deux phénomènes : la mise sur le marché de meublés touristiques mais également l'acquisition par une population, parfois d'origine étrangère, de biens typiques.

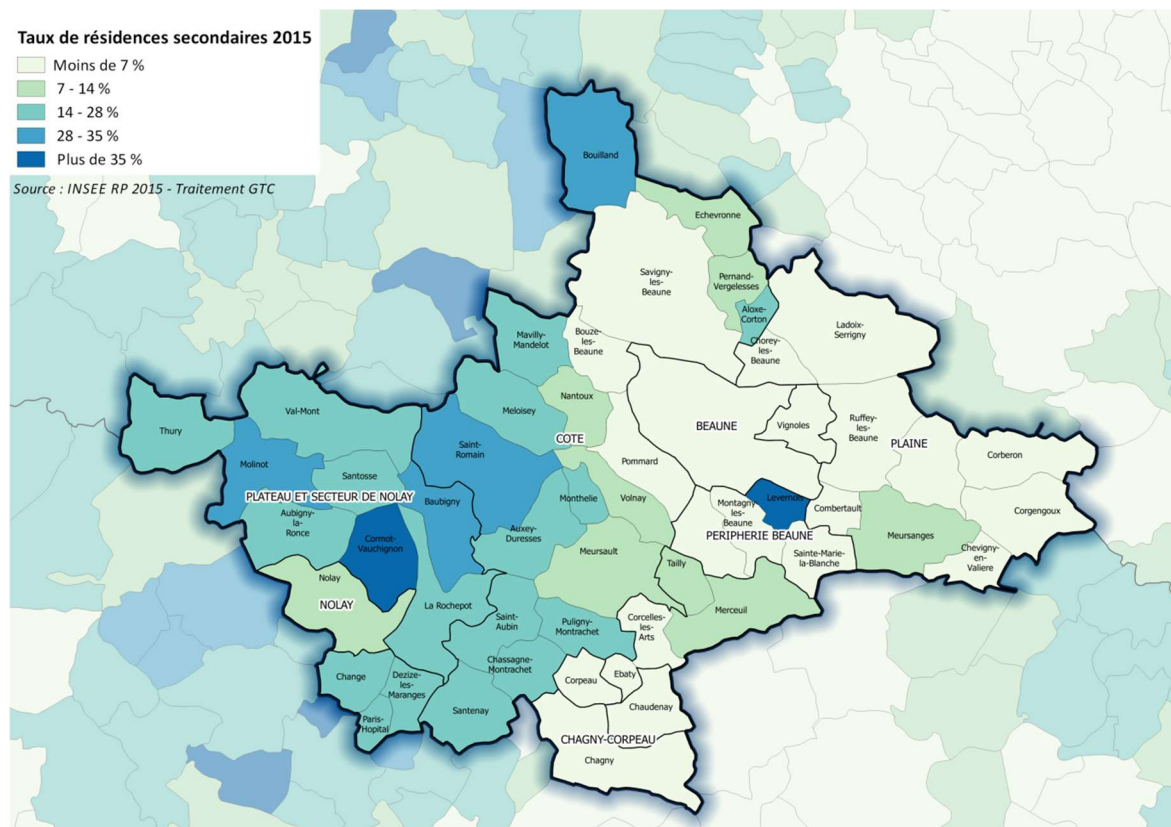
Nombre et évolution des résidences secondaires et occasionnelles par secteurs

	Résidences secondaires et occasionnelles en 2015	Evolution depuis 2010 des résidences secondaires et occasionnelles	
	En %	En volume annuel	En % annuel
CA Beaune Côte et Sud	7.2%	79	4.4%
Côte	14.9%	32	4.7%
Plaine	4.8%	1	0.4%
Périphéries de Beaune	6.1%	2	1.9%
Chagny Corpeau	1.9%	6	15.9%
Plateau et secteur de Nolay	25.1%	1	0.4%
Beaune	4.1%	36	9.4%
Nolay	9.5%	0	0.0%

Tableau 7 Evolution des résidences secondaires en 2015

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Localisation des résidences secondaires et occasionnelles par commune en 2015



Carte 7 Situation des résidences secondaires par commune en 2015

Source INSEE RP 2015– traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Pour la seule ville de Beaune, on constate entre 2010 et 2015 une légère diminution du parc de logements, qui peut être expliquée par des démolitions, un renouvellement du parc existant favorisant la fusion de plusieurs logements et une production neuve probablement insuffisante face à ces mouvements du parc existant.

Si la vacance semble avoir diminué (-50 logements), on note en parallèle une augmentation importante des résidences secondaires et une baisse du nombre de résidences principales.

Evolution du stock de logements sur la ville de Beaune

Beaune	2010	5 années	2015	Evolution 2010-2015 en nombre de logements
Parc total de logements	12 041	-0.1%	11 980	-60
Résidences principales	10 714	-0.4%	10 525	-189
Logements vacants	1 011	-1.0%	959	-51
Résidences secondaires et occasionnelles	316	9.4%	496	180
% Logements vacants	8.4%		8.0%	
% RS et occasionnels	2.6%		4.1%	

Tableau 8 Evolution stock de logements sur la ville de Beaune entre 2010 et 2015

Source INSEE RP 2015– traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Ces dynamiques suggèrent une mobilisation croissante du parc à des fins autres qu'habitation principale (meublé de tourisme notamment). On constate ainsi que plus de 300 logements sont proposés à la location touristique sur le site Airbnb, qui n'est qu'un des acteurs du secteur.

Estimation des logements proposés à la location sur le site Airbnb

Types	Nombre moyen de logements proposés à la location
Chambre d'hôtel	24
Chambre privée	131
Logements entiers	306
Tous types confondus	460

Tableau 9 Estimation des logements proposés à la location sur Airbnb

Source Enquête sur le site AIR BNB par Guy Taieb Conseil entre 19 mars et le 19 avril 2019

Aux vues de ces éléments, il est important de préciser que :

- la frontière entre logements vacants et résidences secondaires n'est pas forcément précise. Ainsi, certains biens en indivision peuvent être considérés comme vacants alors qu'ils sont utilisés occasionnellement,
- la vocation viticole d'une partie du territoire pèse sur l'indicateur logements vacants. En effet, les logements identifiés comme vacants peuvent être des anciens vendangeoirs ou des biens familiaux en réalité utilisés pour stocker du matériel viticole ou pour leurs caves,
- la progression des résidences secondaires a été aussi constatée à Dijon Métropole mais la part relative est seulement de 2% en 2015 sur cette agglomération.

Les niveaux de vacance constatés sur certaines communes montrent que la lutte contre la vacance constitue encore un enjeu du futur PLH, l'encadrement des résidences secondaires en est un autre. En effet, ces deux phénomènes contribuent à baisser le nombre de résidences principales proposées à la population.

Synthèse et mises en perspectives du bilan démographique et de la production de logement

	Objectifs 2012-2018 (6 ans)	Tendances observées
Nombre d'habitants	+ 900 53 300 habitants en 2018	Un retournement de la dynamique démographique par rapport à la période 1999-2010 avec une perte de population : 52 364 habitants en 2015 (-0,2%) Un vieillissement de la population qui se poursuit, une diversification des profils des ménages et donc des besoins.
Évolution démographique	+0,30% par an	
Besoins en logements	1 700 soit 283 / an Dont 293 logements aidés	792 constructions soit 56 % des objectifs 191 logements aidés soit 65 % des objectifs Un renforcement de la concentration de l'offre en logements sociaux sur les mêmes communes et de la construction individuelle sous forme de lots à bâtir, notamment sur l'Est du territoire.
Objectif de réduction de la vacance	Passer sous la barre des 8% de logements vacants (9,3% en 2010)	Une progression de la vacance (+1,1%) pour atteindre 9.9% en 2015, en majorité dans certains centres bourgs, et un développement des résidences secondaires et logements occasionnels plus important qu'
Desserrement des ménages	Poursuite de la tendance 1999-2007 2,07 personnes/ménage en 2018	Une taille moyenne des ménages de 2.17 en 2015 Un desserrement des ménages moins rapide que prévu (rythme de -0,67% / an entre 1999 et 2015)

Tableau 10 Synthèse des dynamiques démographiques et de la production de logements du précédent PLH

Source Evaluation PLH CABCS - traitement Guy Taieb Conseil, 2019

Le bilan des évolutions démographiques et de la production de logement n'a pas permis d'atteindre les objectifs fixés par le PLH 2012-2018.

On note :

- ▶ un ralentissement des dynamiques démographiques sur la période 2010-2015 qui n'a pas permis d'atteindre les objectifs démographiques du PLH (53 300 habitants en 2018),
- ▶ une baisse de la dynamique naturelle (bilan décès-naissances) sur la période la plus récente qui interroge pour les années à venir,
- ▶ un déficit migratoire selon l'INSEE, mais une attractivité qui se maintient auprès des familles avec enfants, notamment dans les secteurs Périphérie de Beaune et Plaine,
- ▶ une baisse moins rapide que prévue de la taille moyenne des ménages (phénomène de décohabitation par exemple), et donc des besoins en logements qui ont été moins importants,
- ▶ un vieillissement de la population et une diversification des profils des ménages qui implique de réfléchir à de nouvelles réponses en logements,
- ▶ un taux de vacance qui reste important (9.7%), particulièrement dans certains secteurs (Côte, plateau et secteur de Nolay), et qui progresse depuis 2010,
- ▶ une augmentation des résidences secondaires et occasionnelles (avec un phénomène des locations meublées « Airbnb, Booking » particulièrement présent à Beaune et dans les communes viticoles alentours) ;
- ▶ un niveau de production de logements neufs insuffisant (56%) au regard des objectifs du PLH, sauf sur le secteur Plaine,
- ▶ une production de logements aidés plus importante (65% des objectifs) mais concentrée principalement sur Beaune (67% du total), qui est la seule commune à avoir atteint ses objectifs.

Au regard de ces constats, certains enjeux semblent toujours d'actualité et de nouveaux apparaissent.

- ▶ la lutte contre la vacance constitue toujours un enjeu pour le territoire et se pose au-delà des communes les plus urbaines,
- ▶ l'encadrement des résidences secondaires et occasionnelles apparaît comme un nouvel enjeu, particulièrement sur la ville de Beaune et les secteurs viticoles,
- ▶ maintien d'un objectif de production de logements au regard des dynamiques démographiques, de l'enjeu de lutte contre la vacance et de la pression touristique, la question du niveau de production de logements se pose pour le futur PLH, particulièrement concernant les moyens d'augmenter le nombre de résidences principales, il faudra maintenir une ambition dans le volume de logements à produire,
- ▶ l'écart entre les objectifs de production et le taux de réalisation met en lumière, au-delà des nouvelles obligations, le besoin d'anticipation des projets et donc la réflexion autour d'une stratégie foncière à plus long terme afin d'anticiper la production future et de trouver des solutions pour produire plus de logements pendant les 6 ans du PLH,
- ▶ le développement du parc de logements conventionnés (logements sociaux, logements conventionnés dans le parc privé, logements communaux) doit désormais être réfléchi dans un cadre nouveau : accélération de la vente de logements pour les bailleurs sociaux qui peut diminuer l'offre existante, recentrage des financements...

- ▶ l'absence de diversité des formes urbaines ou des modes de production dans certains secteurs doit être réinterrogée au regard des besoins actuels et des besoins des populations qui se sont installées dernièrement sur ces territoires. Doit-on favoriser l'accueil d'une population diversifiée ? Ces arrivées engendrent-elles des nouveaux besoins ?
- ▶ à l'inverse, d'autres secteurs ont eu des difficultés à attirer voire même retenir les familles en devenir ou avec jeunes enfants. Une réflexion sur les produits et les gammes de prix constitue un axe de réflexion pour le futur PLH,
- ▶ un besoin de petites typologies pour les jeunes, les saisonniers, les seniors autonomes.

2.3 Bilan des actions à l'issue du PLH 2012-2018

Tout au long du PLH, le programme d'actions s'est adapté aux projets des communes avec de nombreuses évolutions de dispositifs.

Onze actions avaient été définies pour la mise en œuvre dudit programme sur la période 2012-2018.

Au final, 13 actions ont été engagées, dont deux nouvelles actions : le pôle rénovation conseil et la mobilisation des fonds FEDER.

Tableau synthétique des actions du PLH	Etat de réalisation	Taux de réalisation
Mise en œuvre du PIG	réalisé	74%
Etude pré-opérationnelle OPAH	réalisé	100%
Mise en place du Pôle Rénovation Conseil (nouvelle action)	réalisé	77%
Compléter l'offre en hébergement d'urgence	réalisé	Ne peut être évalué
Pallier au manque d'accueil des Gens du Voyage	réalisé	En cours
Développer les villages seniors	engagé	50 %
Développer le parc communal conventionné	réalisé	64%
Soutenir la réalisation d'éco-quartier	engagé	25%
Mise en place d'un fond de portage foncier	réalisé	100%
Accompagner la politique habitat	réalisé	Ne peut être évalué
Suivre et évaluer le PLH	réalisé	
Mise en place de l'observatoire de l'habitat	réalisé	100%
La mobilisation des fonds FEDER pour la réhabilitation du parc de logements sociaux (nouvelle action)	engagé	14%

Tableau 11 Bilan des actions du PLH 2012-2018
Réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La mise en œuvre du PLH a fait l'objet pour les aides aux communes et aux particuliers de la définition de différents règlements d'intervention.

Ces règlements d'intervention du PLH ont été facilitateurs tant pour les projets communaux (financement de la rénovation des logements communaux, des villages seniors, éco quartiers) que pour les particuliers (mise en place d'un PIG et d'une plateforme de rénovation énergétique).

Titre du règlement d'intervention du PLH	Approbation en CC	Modification du RI
Règlement d'intervention pour le versement d'aides directes dans le cadre du Programme d'intérêt Général (PIG)	16 décembre 2013	Modifié par délibération du 19 Septembre 2016
Règlement d'intervention des Aides Réno'	19 Septembre 2016	25 Septembre 2017 10 Décembre 2018 : prolongation d'une année supplémentaire
Règlement d'intervention pour la réhabilitation des logements communaux	25 Mars 2013	13 Février 2017 : adaptation du règlement d'intervention aux modalités de portage par les communes.
Encourager le développement des villages seniors ou intergénérationnels	25 Mars 2013	21 septembre 2015 : ouverture à l'éligibilité des organismes Bailleurs
Règlement d'intervention de la CA en matière d'aide aux projets d'éco-quartiers ou de quartiers durables	30 juin 2014	/
Règlement d'intervention en matière de Fonds de Portage Foncier	25 Mars 2013	12 Février 2018 : mobilisation du fonds de portage foncier pour les terrains déjà bâtis.

*Tableau 12 Liste des règlements d'intervention du PLH 2012-2018
Source et réalisation service habitat CABCS*

2.3.1 Axe 1 : Adapter et diversifier l'offre de logements

2.3.1.1 Action 1.1 : Mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG)

1.1.1.1 État de réalisation : réalisé

1.1.1.2 Objectif initial

La production d'une offre privée de qualité dans les bourgs constituait un enjeu majeur permettant de répondre à la fois : aux besoins des habitants (parc locatif, logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, logement des jeunes...), à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation de l'identité du territoire et aux impératifs de développement durable.

La mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) avait donc été retenue, avec 4 objectifs principaux :

- ▶ Encourager les travaux d'économie d'énergie,
- ▶ Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées,
- ▶ Réhabiliter les logements vacants,
- ▶ Lutter contre l'inconfort et l'insalubrité des logements.



L'objectif était d'accompagner la réhabilitation de 268 projets en 3 ans.

1.1.1.3 Eléments de bilan

En juin 2014, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud, les Départements de Côte d'Or et de la Saône-et-Loire, l'Etat et l'ANAH ont conclu une convention triennale destinée à la mise en place d'un PIG multithématique, dont l'animation a été confiée à SOLIHA Côte d'Or. Son périmètre concernait les 53 communes de l'agglomération.



En 2016, un avenant à cette convention a permis d'ajuster les objectifs opérationnels afin de prendre en compte la difficulté de mobilisation des propriétaires bailleurs. Ces modifications n'ont pas altéré l'équilibre financier général, ni remis en cause l'objectif total minimum (268 logements traités). Au terme de la convention initiale (2017), les objectifs n'ayant pas été totalement atteints, la convention a été prorogée d'une année supplémentaire (jusqu'à juin 2018), avec un report des objectifs de l'année 3 sur l'année 4. La prorogation d'une année a permis d'augmenter d'un quart le taux de réalisation du PIG.

Par ailleurs, afin de rendre le PIG plus incitatif, la Communauté d'Agglomération a choisi de verser, en sus des financements mobilisés par l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et des cosignataires de la convention, une aide directe dans le cadre de travaux liés à la résorption de la vacance et au maintien de l'autonomie des personnes. La participation de la Communauté d'Agglomération s'élèvera à 20 % du montant hors taxes des travaux. La participation est plafonnée à :

- ▶ 1 500 € pour les propriétaires conventionnant le logement en locatif social ;
- ▶ 2 700 € pour les propriétaires conventionnant le logement en locatif très social.

Elle a également fait le choix d'abonder la prime « Habiter Mieux » de 500€ par dossier dès septembre 2016.

Au total, l'Agglomération a consacré plus de 66 000€ d'aides directes à cette action.

L'objectif de 264 dossiers n'a pas été atteint, 171 ont finalement été déposés et financés, 104 dossiers ont pu bénéficier d'un financement de l'Agglomération au regard des critères d'intervention.

Dans la catégorie « propriétaires occupants » :

- 200% de l'objectif fixé a été atteint pour « l'habitat dégradé »,
- 60% de l'objectif fixé a été atteint pour « l'amélioration de la performance énergétique »,
- 19% de l'objectif fixé a été atteint pour « la sortie de le vacance »,
- Aucun dossier déposé au titre de « l'autonomie de la personne ».

Dans la catégorie « bailleurs » :

- 103% de l'objectif fixé a été atteint pour « l'amélioration de la performance énergétique »,
- 74% de l'objectif fixé a été atteint pour « le maintien à domicile »,
- 100% de l'objectif fixé a été atteint pour « l'habitat dégradé ».

Bilan des aides directes de la CABCS versée dans le cadre du PIG

Volets du PIG	Montant des aides	Nb dossiers
Habiter Mieux (depuis sept 2016)	▶ 20% du montant HT des travaux plafonné à 500 € / dossier	▶ 61
Maintien à Domicile	▶ 20% du montant HT des travaux plafonné à 1 000 € / dossier	▶ 35 (dt MDPH)
Propriétaires Bailleurs	▶ 20% du montant HT des travaux plafonné à 1 500€ pour le locatif social et 2 700 € pour le locatif très social	8 logts

- ▶ 66 134 € consacrés en aides directes sur le PIG par l'agglomération :
 - ▶ 31 000 € pour Habiter Mieux (depuis sept.2016)
 - ▶ 28 173 € pour le Maintien à Domicile (dont dossiers MDPH)
 - ▶ 12 000 € pour les bailleurs

Figure 17 Bilan des aides directes de la CABCS dans le cadre du PIG
Source Extrait du Copil final du PIG juillet 2018, Soliha

Sur une enveloppe financière de 110 000 euros initialement budgétée, l'Agglomération a également financé le marché complémentaire d'assistance de Soliha.

Axe « Amélioration de la performance énergétique »

A l'issue du PIG, 103% des objectifs ont été atteints. Plusieurs facteurs ont permis de dépasser l'objectif initial : la réouverture des plafonds modestes (septembre 2016), l'adoption d'une prime Habiter Mieux par l'Agglomération dès septembre 2016. Cela explique une différence entre les aides directes versées par la CABCS et le nombre de dossiers déposés/accordés : tous les dossiers n'ont pas bénéficié d'une aide directe du fait de l'ouverture du dispositif au fur et à mesure de sa durée d'existence. L'ouverture d'un nouveau dispositif « Habiter Mieux Agilité » sans exigence de gain énergétique minimum après travaux (janv. 2018) n'a pas eu d'incidence majeure. L'ouverture du Pôle Rénovation Conseil dès septembre 2016 a également eu un effet levier important dès septembre 2016.

La thématique de l'amélioration énergétique a concerné plus de 70% des dossiers déposés au titre du PIG.

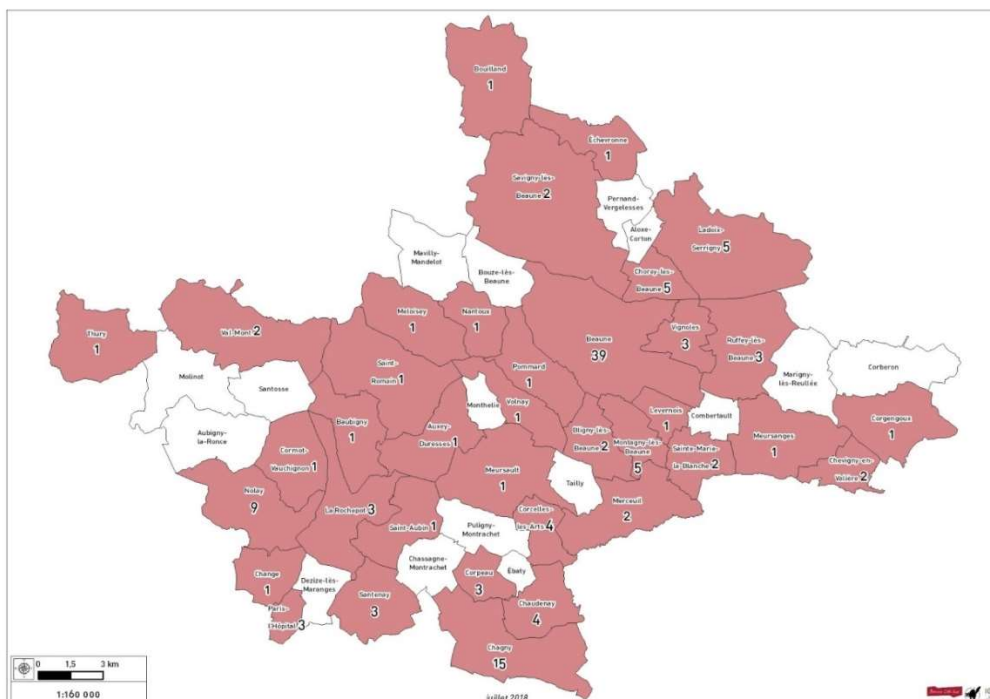
- Gain énergétique moyen : 37,8%
- Gain énergétique maximal : 73,88 %

Bilan FINAL - Dossiers Habiter Mieux

Etudes thermiques réalisées	Dossiers déposés / accordés	Montant total HT des travaux prévisionnels	Montant moyen HT de travaux prévisionnels	Montant total des subventions sollicitées	Montant moyen de subventions sollicitées
204	130 /122	3 076 324 €	23 664 € / opération	1 422 791 €	10 945 € / opération (soit 46% de taux de prise en charge moyen)

Source Extrait du Copil final du PIG juillet 2018, Soliha

Carte de localisation des Dossiers Habiter Mieux au titre du PIG



Carte 8 Localisation des dossiers Habiter Mieux au titre du PIG

Source CABCS, 2018

Axe Lutte contre la vacance – Dossier Bailleurs

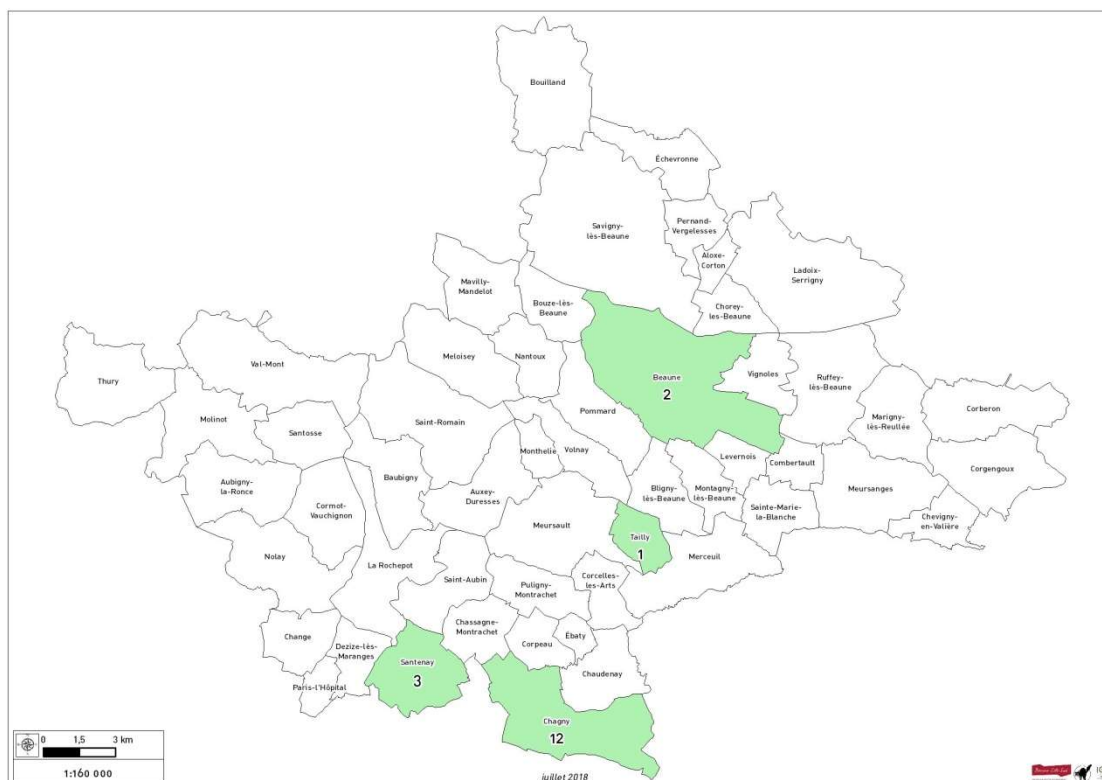
A l'issue du PIG, 24% des objectifs ont été atteints. La faible atteinte des objectifs peut s'expliquer par des coûts de travaux jugés très voire trop importants (gain de 35 %, et étiquette D après travaux) au regard des subventions allouées, et des loyers conventionnés jugés trop faibles par rapport au marché locatif saisonnier ou classique. Selon Clameur, le loyer à la relocation en 2018 est de 10,2€/m². Le loyer plafond des logements intermédiaire conventionnés par l'ANAH est de 8,93€/m².

Bilan FINAL - Dossiers Bailleurs - Lutte contre la vacance

Contacts enregistrés	Nombre de visites réalisées	Dossiers déposés	Montant total HT des travaux prévisionnels	Montant total des subventions sollicitées
115	41	11 (18 logements)	728 255 €	197 389 €

Source Extrait du Copil final du PIG juillet 2018, Soliha

Carte de localisation des dossiers Bailleurs au titre du PIG



Carte 10 Localisation des dossiers bailleurs au titre du PIG
Source CABCS, 2018

Une communication active

Au fil du dispositif, 47 permanences ont été assurées, dont 2 délocalisées les 2 premières années pour couvrir l'ensemble du territoire.

Fin 2018, plus de 700 contacts avaient été établis sur les 53 communes de l'Agglomération, dont près de 400 la première année (57% des contacts totaux). Ceci s'explique entre autres par la campagne de communication active au démarrage du dispositif. Au fil des années, le Pôle Rénovation Conseil est devenu un prescripteur à part entière du PIG.

La Communauté d'Agglomération a été à l'initiative de plusieurs temps forts : rencontre avec les communes et 3 réunions publiques, soirée PLH de 2016 dédiée aux signalements de logements indignes, rencontre avec les professionnels du maintien à domicile, conférence de presse, diffusion de 26 000 plaquettes. Elle s'est également appuyée sur des événements locaux (Salon de Beaune en 2017, Salon des seniors du CD21 pour faire connaître les aides du PIG).

Un effet levier sur l'économie beaunoise

Par ailleurs, il est important de noter que le PIG a eu un effet levier sur l'économie Beaunoise : sur un montant total de 4 146 994 € HT de travaux sur devis, 1 623 972 € reviennent à des entreprises de la Communauté d'agglomération (soit 39% des travaux). Dans le cadre d'un futur dispositif, la valorisation des entreprises locales sera à poursuivre.

Retombées économiques pour le territoire

Montant total de subventions mobilisées	Montant de travaux réalisés par des entreprises locales	Montant de travaux réalisés Entreprises du 21	Montant de travaux réalisés Entreprises autres	Entreprises autres départements	Total de travaux réalisés
1 820 602 €	1 623 972 € HT	1 471 122 € HT	871 081 € HT	180 819 € HT	4 146 994 €

Montants à titre indicatifs (devis) : après accord, 3 ans pour réaliser les travaux.

Source Extrait du Copil final du PIG juillet 2018, Soliha

1.1.1.4 Enjeux, perspectives

Mis en œuvre parmi les premières actions du PLH, le PIG enregistre un taux de réalisation de 74%. Dans l'éventualité d'un nouveau dispositif opérationnel, les efforts devraient se concentrer sur la lutte contre la vacance, les propriétaires bailleurs et les copropriétés, qui n'ont été que peu bénéficiaires du dispositif malgré les enjeux. La Communauté d'Agglomération devra également s'interroger sur la poursuite de son soutien financier (aides complémentaires, prise en charge des visites...).

Dans le futur, le Pôle Rénovation Conseil pourrait avoir un rôle à jouer dans l'éventuelle mise en œuvre d'un dispositif opérationnel, compte tenu de sa posture « porte d'entrée » de la rénovation énergétique, de son réseau et des différents dispositifs qu'il coordonnera (cf. Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique PTRE et lien avec le futur Service Public de la Rénovation Énergétique (SPEE)).

2.3.1.2 Action 1.2 : Mener une étude pré-opérationnelle d'OPAH sur les 3 centres urbains

1.1.1.5 État de réalisation : engagé

1.1.1.6 Objectif initial

Les 3 principales communes de l'Agglomération (Beaune, Chagny et Nolay) présentaient des caractéristiques urbaines plus marquées que le reste du territoire (densité, patrimoine bâti remarquable, proportion de logements locatifs...), tout en étant confrontées à des problématiques spécifiques en termes de vacance et de dévitalisation.

Il fallait néanmoins objectiver et préciser les besoins d'intervention. Le lancement d'une étude pré-opérationnelle OPAH avait donc été projetée dans la durée du PLH, avec les objectifs suivants :

- ▶ Approfondir la connaissance du parc privé ancien sur les 3 centres bourgs,
- ▶ Repérer les immeubles et logements dégradés vacants, préciser les causes de cette vacance et mesurer la volonté des propriétaires de remettre ces logements sur le marché,
- ▶ Proposer plus largement des actions permettant de redynamiser les centres anciens des 3 villes.

A l'issue de l'étude, les axes d'intervention à privilégier devaient être déterminés le plus finement possible, à une échelle restreinte (quartiers, centre-ville), ainsi que les moyens à y consacrer.

1.1.1.7 Éléments de bilan

L'étude pré-opérationnelle a été menée par le bureau d'études Urbanis de 2013 à 2015. Les réflexions ont mis en évidence les enjeux en matière d'habitat sur chacune des 3 villes, ainsi que les propositions opérationnelles.

L'ingénierie nécessaire au déploiement d'une OPAH était cependant trop lourde (financièrement et administrativement) au regard du nombre des dossiers réellement traités.

Constatant l'absence de points de convergence majeurs, corrélée à des moyens restreints pour mener une OPAH multisites, l'étude pré-opérationnelle n'a pas été suivie d'un dispositif opérationnel.

1.1.1.8 Enjeux, perspectives

Sur la période récente, on constate une relative augmentation de la vacance sur ces 3 communes, à laquelle s'ajoute une mobilisation progressive du parc de logements à des fins touristiques (locations meublées), surtout à Beaune.

Par conséquent, le prochain PLH pourrait être l'occasion d'examiner plus finement l'évolution de la situation dans ces 3 communes et d'élargir la réflexion à l'ensemble des communes de l'Agglomération, afin de réinterroger l'opportunité d'une OPAH multi-sites. Un lien sera à faire avec les nouveaux outils mis en place par la loi ELAN comme l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), qui permet de mobiliser les logements au-dessus des commerces, en dissociant les baux.

2.3.1.3 (Nouvelle action) Action 1.3 : Mise en place du Pôle Rénovation Conseil

En 2015, le Pays Beaunois a remporté l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) porté par l'ADEME et la Région Bourgogne pour le développement d'une Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique (PTRE) durant 3 années. La structure est portée par le Pays Beaunois - composée de l'Agglomération Beaune Côte et Sud, de la Communauté de Communes Gevrey-Chambertin & Nuits-Saint-Georges, de la Communauté de communes Pouilly-Bligny et de la Communauté de communes Rives de Saône.

Lieu d'accueil et d'information des ménages auprès des organismes spécialisés, le Pôle Rénovation Conseil oriente les ménages selon leurs revenus et leur projet de travaux vers les institutions ou partenaires cibles (ANAH, Espace Info Energie).

La convention prévoyait, à l'échelle du Pays Beaunois, un premier contact/accompagnement de 1100 ménages sur 3 ans.

1.1.1.9 Eléments de bilan

Un acteur incontournable d'information et d'orientations sur la rénovation énergétique

De septembre 2016 à février 2019³, 765 ménages originaires du Pays Beaunois ont été accueillis par le Pôle Rénovation Conseil. Avec 58% de contacts originaires de la CABCS (450 ménages, dont la moitié est originaire de Beaune, et une majorité de propriétaires occupants), le Pôle Rénovation Conseil semble être identifié comme un acteur incontournable d'information sur la rénovation énergétique.

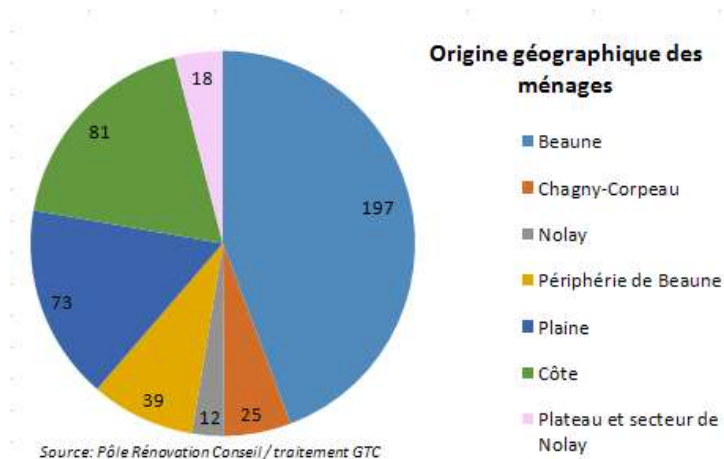


Figure 18 Origine géographique des consultants du Pôle Rénovation Conseil
Source Pôle Rénovation Conseil, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

³ COPIL année 2018 du Pôle Rénovation Conseil

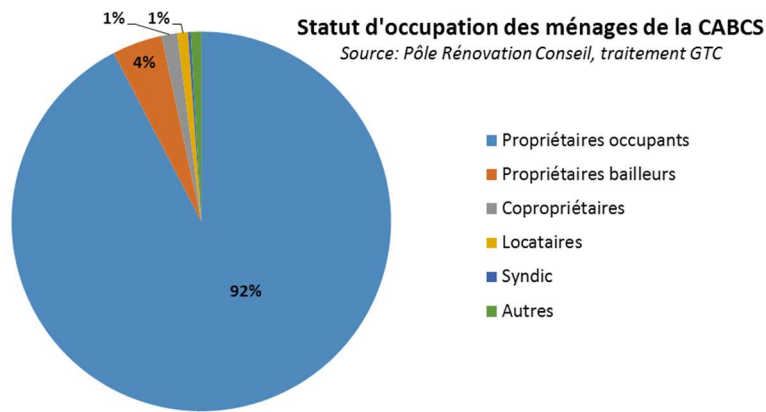


Figure 19 Statut d'occupation des consultants du Pôle Rénovation Conseil

Source Pôle Rénovation Conseil, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

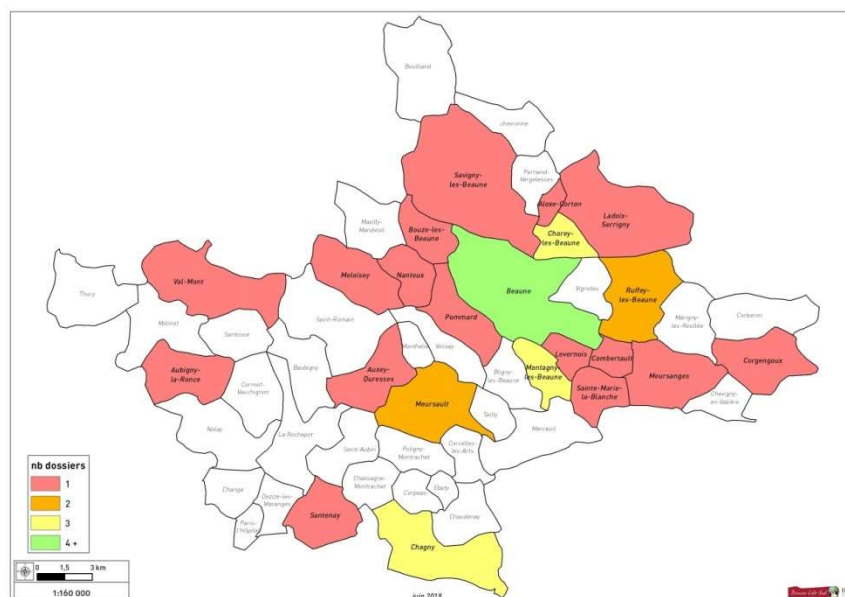
La convention relative à la Plateforme de Rénovation Energétique s'achève en mai 2019. A cette date, le Pôle Rénovation Conseil estime qu'il aura accueilli 850 contacts en 3 ans, soit un taux de réalisation de 77%.

Outre ses missions d'accueil et d'orientation, la plateforme de rénovation a organisé plusieurs animations autour de l'efficacité énergétique, dont 4 balades thermiques (entre 15 et 20 participants pour chaque édition).

Une aide complémentaire de la CABCS, instruite par le Pôle Rénovation Conseil

Depuis Septembre 2016, le Pôle Rénovation Conseil instruit les dossiers « Aides Réno », qui est un fond d'aide à l'amélioration énergétique octroyé par la Communauté d'Agglomération à destination des propriétaires occupants de maisons individuelles. En juin 2019, 126 000 euros ont été accordés par l'Agglomération à ce titre (dispositif effectif jusqu'en septembre 2019), pour 51 dossiers déposés.

Carte de localisation des dossiers Aides Réno'



Carte 11 Localisation des Aides Réno' depuis leur création

Source CABCS, 2018

Un partenariat renforcé avec les entreprises

Le Pôle Rénovation Conseil développe également des partenariats avec les entreprises Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) du Pays Beaunois (au nombre de 600 environ). A l'initiative de la structure, plusieurs réunions d'information ont été organisées depuis 2016. Chacune a mobilisé une vingtaine d'entreprises, avec pour objectif :

- présenter le rôle et les missions du Pôle Rénovation Conseil,
- inciter les entreprises RGE à devenir prescripteur du Pôle Rénovation Conseil,
- renforcer le niveau de connaissances des agents de la plateforme en matière de rénovation, pour qu'ils soient mieux à même d'accompagner les ménages dans leur projet de rénovation.

1.1.1.10 Enjeux, perspectives

La Région Bourgogne-Franche-Comté a engagé une démarche de mise en place d'un Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE). Dans ce cadre, les PTRE actuelles sont amenées à évoluer en PTRE-SPEE, permettant d'accompagner les ménages de manière plus poussée.

En effet, le parcours de rénovation des ménages comporte un accompagnement technique, social et financier personnalisé.

En Bourgogne Franche Comté, le parcours de rénovation des ménages fourni par le service SPEE comporte 4 étapes :

Étape 1 : Conseil de premier niveau pour tous les publics et tous les projets.

Étape 2 : Feuille de route technique (audit énergétique) et financière (plan de financement).

Étape 3 : Accompagnement technique et financier pour les travaux de rénovation BBC ou BBC par étapes.

Étape 4 : Suivi post-travaux pour assurer le résultat.

Source : CR Bourgogne Franche Comté

En 2019, le Pôle Rénovation Conseil entame donc une réflexion qui pourrait aboutir à la mise en place d'un PTRE-SPEE.

Le Pôle Rénovation Conseil, en tant que Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique porté par le Service Public de l'Efficacité Energétique (PTRE-SPEE), restera attaché au Pays Beaunois :

- ▶ Il deviendra Espace Conseil **FAIRE** (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Energétique) tous publics, en lieu et place des Points Rénovation Info Services (PRIS) de l'Espace Info Energie (EIE) et de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH),
- ▶ Il proposera un service d'accompagnement type Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) aux ménages, pour la réalisation de leur programme de travaux (avec une prise en charge partielle de l'AMO selon les revenus des ménages).

Au regard de cette évolution, l'Agglomération Beaune Côte et Sud devra s'interroger sur les modalités de partenariat avec la nouvelle structure.

2.3.2 Axe 2 : Apporter une réponse aux besoins spécifiques

2.3.2.1 Action 2.1 : Compléter l'offre en hébergement d'urgence

1.1.1.11 État de réalisation : réalisé

1.1.1.12 Objectif initial

Les diagnostics menés dans le cadre des Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (ex-PDALPD) de la Côte d'Or et la Saône et Loire, et du PLH, ont révélé que certaines catégories de ménages étaient touchées par des difficultés d'accès au logement ordinaire. Les solutions existantes en termes de logements autonomes, tant dans le parc public que privé, s'avérant inadaptées et les solutions alternatives insuffisantes.

Face à ce constat, l'Agglomération souhaitait développer des partenariats et s'engager dans le développement d'une offre de logements destinée à cette population aux besoins spécifiques, à travers 3 leviers d'actions :

- ▶ la participation de la CABCS au sein de la commission de l'arrondissement de Beaune, réunissant les intervenants auprès des publics en difficulté, afin de mieux faire remonter les besoins locaux,
- ▶ la participation de la CABCS à la commission logement, propre à ville de Beaune, laquelle réunit le service logement de la ville centre et les organismes HLM,
- ▶ la mobilisation de logements communaux vacants notamment en dehors de Beaune pour permettre de mieux répartir les solutions d'hébergement d'urgence.

1.1.1.13 Eléments de bilan

L'EPCI a renforcé ses partenariats avec les communes, en particulier Beaune et Chagny qui ont elles-mêmes étoffé leur offre. Fin 2018, l'offre en hébergement d'urgence se compose de :

- ▶ une cinquantaine de places gérées par l'association Habiter (ex-SDAT ASCO) par le biais du dispositif Insert Social Beaune,
- ▶ un logement d'urgence situé rue de Vignoles à Beaune, géré par la Ville de Beaune,
- ▶ des places proposées par l'association Refuge ABHER (Association Beaunoise pour l'Hébergement des Errants), qui accueille les personnes sans hébergement pour une durée de quelques jours, du 1er novembre au 1er mai,
- ▶ 4 places en accueil de nuit à Chagny, géré par le SAMU. En 2015, 22 personnes ont été accueillies, pour une durée moyenne de 6 jours.

En outre, depuis 2016, la CABCS est informée des commissions locales des personnes en difficultés (CCAPEX).

1.1.1.14 Enjeux, perspectives

Conformément à son souhait initial, la Communauté d'Agglomération est désormais un partenaire identifié dans le traitement des situations d'urgence.

En outre, au-delà de l'accroissement de l'offre en résidences spécialisées, se pose la question de la réhabilitation de l'existant.

2.3.2.2 Action 2.2 : Pallier au manque d'accueil des gens du voyage

1.1.1.15 État d'avancement : réalisé

1.1.1.16 Objectif initial

Les obligations relatives à l'accueil et l'habitat des Gens du voyage sont organisées au niveau départemental et inscrites dans un Schéma Départemental des Gens du Voyage (SDGV). Situé sur 2 départements, l'exercice de cette compétence obligatoire répond donc à deux documents distincts.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDGV) de la Côte d'Or a été approuvé pour la période 2011-2017 et révisé en 2018, tandis que celui de la Saône et Loire couvre la période 2012-2018.

Les schémas en vigueur lors du précédent PLH fixaient des obligations en équipements à répartir sur le territoire :

- ▶ l'aménagement d'une aire de grand passage commune d'une cinquantaine de places sur le bassin de vie Beaune / Nuits-Saint-Georges / Gevrey-Chambertin. Le PLH 2012-2018 prévoyait d'identifier le terrain approprié et d'aboutir à l'aménagement de l'aire avant 2018,
- ▶ la réalisation de 2 aires d'accueil d'une capacité totale de 30 places : 8 places à Chagny et 20 à 30 places à Beaune. A noter que cette dernière existait déjà (comptabilisée parmi les équipements existants), mais en raison de sa vétusté, sa réhabilitation était inscrite comme un objectif du schéma.

A noter que depuis le 1er janvier 2017, en application de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 (loi NOTRe), la CABCS est **compétente pour l'aménagement et la gestion des aires de grand passage** mais également pour **l'aménagement des aires d'accueil qui incombent aux communes de plus de 5000 habitants** (BEAUNE et CHAGNY).

1.1.1.17 Eléments de bilan

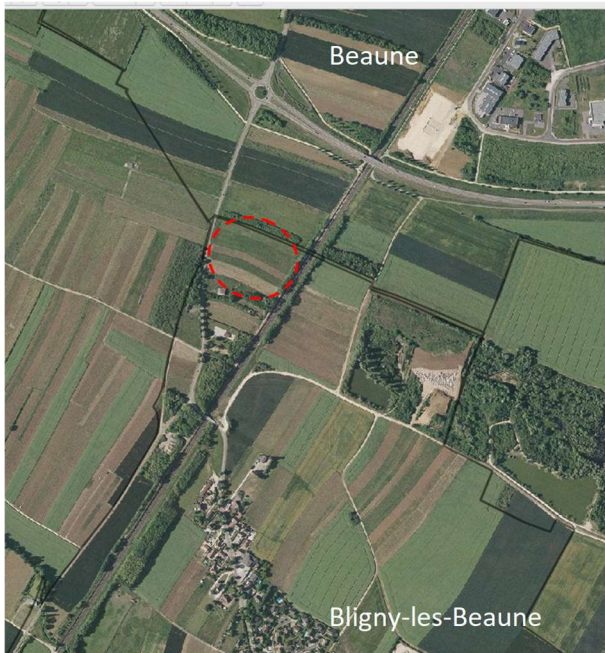
Aire de grand passage

Dans le cadre de la révision du Schéma de la Côte d'Or, plusieurs temps de concertation ont été organisés avec les intercommunalités de Beaune Côte et Sud et Gevrey-Chambertin Nuits-Saint-Georges. Aucune proposition de terrain n'a émané de cette dernière. L'Agglomération Beaunoise a mené de son côté, dès 2015, plusieurs temps de concertation avec les maires concernés tous les ans par des emplacements illicites de gens du voyage, afin de trouver une réponse collective à ces situations récurrentes.

Au terme de ces rencontres, un terrain privé de 4.6 hectares situé sur la commune de Bligny-Lès-Beaune, en lisière de Beaune-Sud, a été identifié. Les services de l'Etat ont émis un avis favorable sur le terrain identifié avec des préconisations à prendre en compte pour l'aménagement du terrain.

Le 12 février 2018, le Conseil Communautaire a délibéré en faveur de la poursuite des investigations sur ce terrain. Le processus est en cours, le périmètre précis doit encore être affiné.

Terrain repéré pour l'aire de grand passage



Crédit Photo Guy Taieb Conseil, 2019

*Photo 1 Carte de localisation pour le projet d'aire de grand passage
Source CABCS – service habitat*

Aire d'accueil

Concernant la réalisation des deux aires d'accueils inscrites dans les Schémas Départementaux, à ce jour, les échanges n'ont pas encore permis d'identifier un foncier potentiel à Chagny, ni d'engager les réflexions sur la réhabilitation de l'aire d'accueil existante de Beaune, par ailleurs confrontée à des problématiques sanitaires et à des risques de pollutions dues à la proximité de la Bouzaize.

1.1.1.18 Enjeux, perspectives

Le nouveau Schéma Départemental des Gens du voyage 2019-2024 de la Côte d'Or réévaluée à 100-150 places l'obligation d'aire de grand passage de la zone 3 (sur laquelle se situe l'Agglomération) en ciblant Beaune comme territoire préférentiel compte tenu de ses réseaux routiers. L'Agglomération est en discussion avec la Préfecture sur ce sujet.

Le profil plutôt sédentarisé des familles installées sur l'aire d'accueil existante à Beaune interroge les besoins en terrains familiaux sur le territoire.

2.3.2.3 Action 2.3 : Encourager le développement des Vill'âges Bleus

1.1.1.19 État d'avancement : engagé

1.1.1.20 Objectif initial

En 2012, 8% de la population était âgée de plus de 75 ans. Prenant acte de ce constat et souhaitant anticiper cette problématique liée au vieillissement de population, l'action portait sur le développement des logements adaptés aux personnes âgées autonomes (résidences intergénérationnelles), selon le concept des Vill'âges Bleus créés par la Mutualité Française Bourguignonne.

Cette action comportait deux types d'interventions :

- ▶ réfléchir à la mobilisation du fonds de portage foncier (action 3.3) pour les communes souhaitant s'engager dans la réalisation de ce type de projet,
- ▶ mise en place d'un règlement de financement pour encourager la réalisation de résidences seniors/intergénérationnelles sur le territoire.

Le développement de ces structures devait se faire prioritairement dans l'une des trois villes pôle (Beaune, Chagny, Nolay) ou la périphérie de Beaune, à défaut en dehors - avec l'aval de l'autorité organisatrice des transports.

1.1.1.21 Eléments de bilan

La Communauté d'Agglomération a mis en place un règlement d'intervention destiné à apporter un soutien au développement des résidences seniors et intergénérationnelles. Doté d'une enveloppe de 320 000€ à répartir entre 4 projets, plafonnée à 80 000 € par projet, ce fond était destiné aux communes souhaitant s'engager dans le développement d'une nouvelle offre.

Considérant les sollicitations nouvelles des organismes HLM, le Conseil Communautaire du 21 septembre 2015 a élargi son soutien financier auprès des bailleurs sociaux qui souhaitaient développer ce type de produit.

Cette évolution du règlement a permis à l'Agglomération, par délibération du 11 février 2016, d'apporter son soutien financier au bailleur Orvitis dans le cadre du programme d'extension d'un établissement pour personnes âgées. Cette extension, dont les travaux se sont achevés fin 2017, s'est traduite par la création de 23 logements (26 places), amenant la capacité totale à 108 logements (114 places). Le coût total de l'opération s'élève à 2 239 799, 47€ HT, dont un soutien de l'agglomération auprès d'Orvitis de 80 000€.



Aménagement intérieur du bâtiment, adaptation de salle de bains.

Photo 2 Extension de la résidence autonomie Les Primevères

Source Evaluation PLH

1.1.1.22 Enjeux, perspectives

Un autre projet est en cours sur la commune de Ruffey-Lès-Beaune, qui travaille avec l'association Ages et Vie pour la création d'une résidence intergénérationnelle, sur un terrain qui a bénéficié par ailleurs du fond de portage foncier du PLH. Le programme prévoit des logements autonomes et une expérimentation de colocation pour seniors sur la partie collective. Le démarrage des travaux est envisagé au 4^{ème} trimestre 2019, avec un concours financier de l'Agglomération qui pourrait s'établir à 80 000€.

Le concours financier de l'Agglomération pourrait donc à terme s'établir à 160 000€, pour deux nouvelles structures représentant une quarantaine de nouveaux logements destinés aux seniors.

Les besoins restent importants. Le deuxième PLH devra donc s'interroger sur la poursuite de cette action en veillant à la diversification des produits offerts aux personnes âgées autonomes sur le territoire (typologie, niveau de redevance, localisation...)

2.3.3 Axe 3 : Une production de logements équilibrée, respectueuse des principes d'économie d'espace et de qualité urbaine

2.3.3.1 Action 3.1 : Aider les communes à développer leur parc de logements conventionnés

1.1.1.23 État d'avancement : réalisé

1.1.1.24 Objectif initial

En 2012, deux communes de l'Agglomération Beaunoise étaient soumises à l'article 55 de la loi SRU : Beaune et Chagny. Au parc social « classique » s'ajoutaient, selon Ecolo, 81 logements communaux conventionnés répartis dans 29 communes : 20 communes ne disposaient d'aucune offre locative sociale.

Souhaitant initier un rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle intercommunale, la Communauté d'Agglomération aspirait à développer davantage le parc locatif à loyer modéré en dehors des communes précitées pour, d'une part, fluidifier le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages et, d'autre part, réhabiliter le parc existant.

Un objectif de 37 logements conventionnés sur 6 ans avait donc été défini, réparti comme suit :

- ▶ 17 logements sur les communes de la Côte,
- ▶ 2 logements sur les communes du Plateau et du secteur de Nolay,
- ▶ 10 logements sur la périphérie de Beaune,
- ▶ 8 logements sur les communes de la Plaine.

Pour ce faire, la Communauté d'Agglomération devait réfléchir à des aides complémentaires à celles de la Région Bourgogne (Eco Village) et départementales (Palulos) à travers un règlement de financement dédié, doté d'une enveloppe financière prévisionnelle de 370 000€ sur 6 ans.

1.1.1.25 Eléments de bilan

La Communauté d'Agglomération a adopté un règlement d'intervention financière relatif aux logements communaux avec les critères suivants : aide calculée à hauteur de 15 % du montant HT des travaux de réhabilitation plafonnée à 10 000 euros par logement, sous-couvert d'une performance thermique minimale HPE Rénovation, d'un plafonnement des loyers et des ressources des locataires.

Compte-tenu de l'évolution des aides du Conseil Régional, ainsi que la fin de la Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale (**PALULOS**) du Conseil départemental, les aides communautaires ont été réorientées en 2017. Cette évolution a notamment permis aux bailleurs sociaux de se substituer aux communes dans la réhabilitation et la gestion des biens.

Au terme du PLH, 19 logements communaux ont été créés avec le soutien de l'Agglomération, dont 2 logements par le biais d'Orvitis (sur la commune de Ladoix Serrigny).

Le montant moyen des travaux s'élevait à 164 313€, pour une mobilisation totale du fond à hauteur de 184 858€ (cf. tableau détaillé en annexe).

Deux projets de communes, non déposés à ce jour, devraient également bénéficier du fond de portage :

- ▶ A Sainte-Marie-La-Blanche, un projet de réhabilitation de 4 logements communaux dans le cadre de l'opération de portage foncier « Bistrot du Lyon »,
- ▶ A Thury, la commune porte un projet de rénovation d'un logement communal au-dessus de l'agence postale (en cours de réflexion).

Sur la période 2012-2018, 64% de l'objectif initial (37 logements) aura donc été atteint.

Le Plateau et le Secteur de Nolay ont particulièrement profité des fonds pour réhabiliter leurs biens communaux.

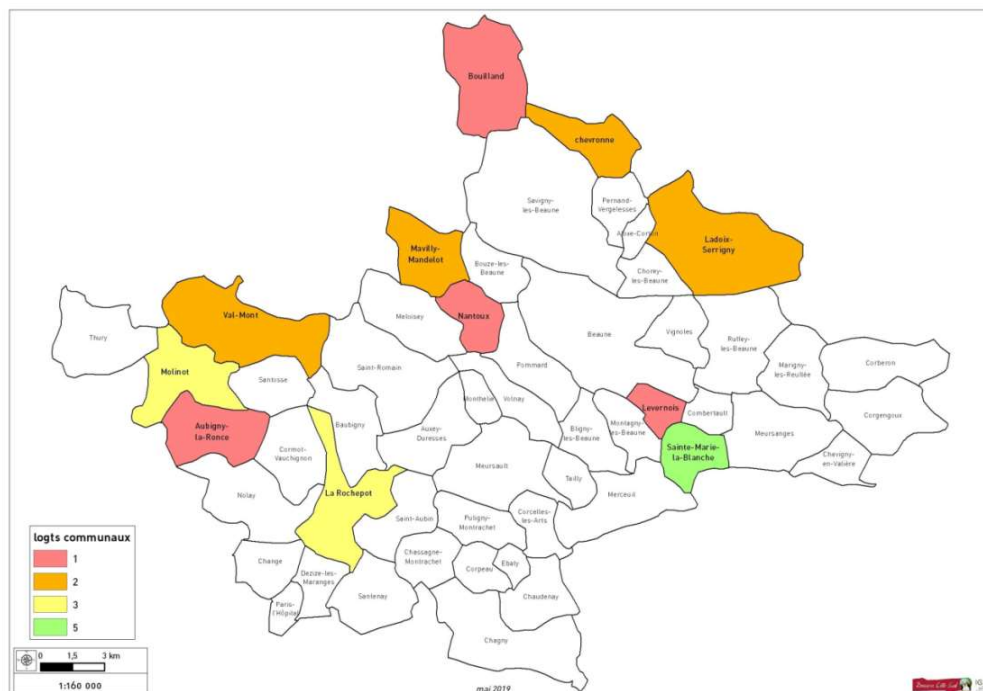
Bilan du développement des logements communaux

	Objectif initial	A l'issue du PLH	Taux de réalisation (incluant les projets)
Côte	17	6	35%
Plateau et secteur de Nolay	2	9 (+1 logement en projet)	500%
Périphérie de Beaune	10	2 (+4 logements en projet)	60%
Plaine	8	2	25%
Total	37	19 (+5 en projet)	65

Tableau 13 Bilan du développement des logements communaux entre 2012 et 2018

Source : CABCS 2019

Carte de localisation des logements communaux réhabilités



Carte 12 Localisation des logements communaux ayant bénéficié d'une aide de la CABCS

Source CABCS, 2019

Illustration d'un logement réhabilité : IVRY EN MONTAGNE (extrait du bilan à mi-parcours)

L'opération concernait la réhabilitation du logement locatif communal situé au premier étage du bâtiment de l'école rue de Lyon en logement social de type T3. La surface habitable créée est de 75.50m². Le coût total de l'opération s'est élevé à 194 148€ (HT), avec près de 60% du montant HT subventionnés (Conseil Régional, Conseil Départemental, Communauté d'Agglomération). Les travaux se sont terminés en 2015 et le logement est depuis loué.



Photo 3 Logement communal réhabilité à Ivry en Montagne
Source Evaluation PLH

Vue d'ensemble du bâtiment – Crédits photos : P. DUBOIS, 2015



Cuisine



Vue depuis une chambre



Hall d'entrée

Salle de Bains

1.1.1.26 Enjeux, perspectives

Cette aide financière a permis le développement du parc conventionné dans les communes rurales, tout en menant des opérations de requalification en centre-bourg. Cette action a par ailleurs révélé un besoin d'accompagnement des Maires dans le montage de leurs projets : identification des besoins, montage des plans de financements, identification des partenaires...

A l'avenir, une optimisation des aides financières instaurées par la Communauté d'Agglomération, les Conseils Départementaux et la Région et autres partenaires (SICECO...) devra être recherchée afin de répartir l'intervention financière sur l'ensemble des segments de parc à enjeux, avec la définition du niveau d'ambition.

2.3.3.2 Action 3.2 : Soutenir le développement d'éco-quartiers

1.1.1.27 État d'avancement : engagé mais pas réalisé

1.1.1.28 Objectif initial

Afin de mettre en avant la qualité de vie du territoire et de promouvoir des formes d'habitat plus durables, la Communauté d'Agglomération souhaitait encourager les démarches innovantes et exemplaires en finançant une partie de la réalisation d'un éco-quartier sur les communes du territoire volontaires pour réaliser ce type de projet. Cette réflexion devait être accompagnée par la mise en place d'un portage foncier destiné à limiter le coût de l'opération.

Une enveloppe de 240 000€ était réservée par la Communauté d'Agglomération, pour le financement de 3 opérations d'aménagement d'éco-quartiers à hauteur de 30%, plafonnés à 80 000€ de subventions par projet (les subventions pouvant correspondre aux études préalables et travaux d'aménagement).

1.1.1.29 Éléments de bilan

Plusieurs communes ont manifesté leur intérêt pour mettre en œuvre cette action. Des candidatures ont été déposées par les communes de Savigny-Les-Beaune et Nolay (Clos Carnot). Des réflexions ont également été engagées pour la création d'un éco-lotissement à Ruffey-Lès-Beaune.

Une des soirées du PLH à destination des Maires a été dédiée à l'aménagement qualitatif des petites communes avec deux intervenants : le CAUE, et la commune d'Anthume (39).

1.1.1.30 Enjeux, perspectives

En raison du temps nécessaire pour monter ce type d'opération, les crédits budgétaires alloués n'ont pas été mobilisés durant la période d'application du PLH. La collectivité est néanmoins parvenue à identifier des opérations et à favoriser leur avancement (exemple : Clos Carnot à Nolay, Ruffey-les-Beaune qui devrait se réaliser très prochainement).

Par ailleurs, l'Agglomération Beaunoise est gestionnaire des Fonds FEDER sur des thématiques similaires à celles du règlement d'intervention des éco-quartiers : ces subventions étant exclusives l'une de l'autre, elles se sont avérées en concurrence. Une optimisation des crédits serait donc à rechercher.

2.3.3.3 Action 3.3 : Mise en place d'un fond de portage foncier

1.1.1.31 État d'avancement : réalisé

1.1.1.32 Objectif initial

Lors de la phase d'élaboration du PLH, il est apparu que de nombreuses communes possédaient une faible maîtrise foncière et des capacités d'investissement limitées pour acquérir du foncier ou de l'immobilier.

Pour pallier au coût du foncier relativement élevé et aider les communes dans leurs projets, la Communauté d'Agglomération souhaitait mettre en œuvre un dispositif de portage foncier. L'objectif était double :

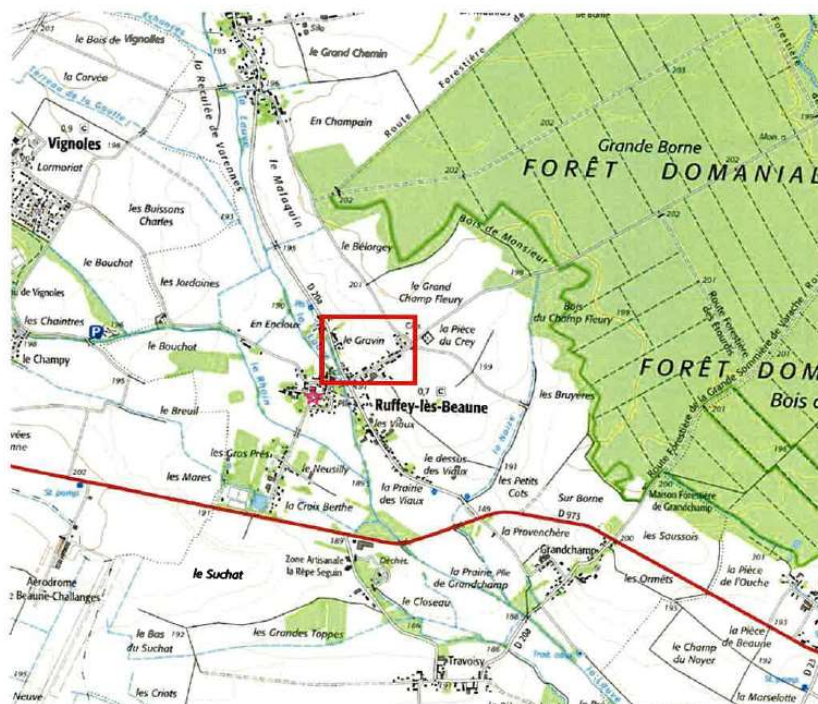
- ▶ développer le parc locatif social à loyer modéré et l'accession aidée à la propriété,
- ▶ amorcer un rééquilibrage d'une offre en logements à coûts maîtrisés sur l'ensemble du territoire communautaire.

1.1.1.33 Eléments de bilan

Un fond de portage foncier a été institué en 2014 : il est ouvert à toutes les communes dotées d'un document d'urbanisme (carte communale, PLU). Mis en place par la Communauté d'Agglomération pour le compte des communs membres, elle se substitue aux communes dans l'acquisition de terrains à bâtir ou de terrains déjà bâtis faisant l'objet d'un projet de réhabilitation global durant 3 ans, à l'issue desquels le foncier doit être racheté par l'opérateur, ou à défaut la commune.

Au terme du PLH, deux opérations ont bénéficié du fond de portage foncier :

- ▶ A Ruffey-lès-Beaune, de 2013 à 2016, pour la réalisation d'une résidence senior, une micro-crèche et une dizaine de logements. Suite au retrait de l'opérateur en charge de l'aménagement de la zone et le fond de portage arrivant à échéance, le foncier a été racheté en 2018 par la commune conformément à la convention.



Carte 13 Localisation du site de Ruffey Les Beaune ayant bénéficié du fond de portage foncier

Source CABCS

- ▶ A Sainte-Marie-la-Blanche (en cours). L'opération d'acquisition-réhabilitation prévoit le réaménagement d'un bâtiment existant en 4 logements, complété d'une offre de logements locatifs sociaux en partenariat avec ORVITIS pour la création de 10 logements neufs.



*Photo 4 Bâtiments concerné par le fond de portage foncier à Sainte Marie la Blanche
Source Extrait du bilan 2017 du PLH – CABCS*

1.1.1.34 Enjeux, perspectives

Tout au long du PLH, le fond de portage s'est avéré être davantage un outil pré-opérationnel destiné à pallier aux difficultés de portage financier des communes.

Il serait intéressant, désormais, de traiter aussi la question de la constitution des réserves foncières à moyen et à long terme.

En outre, la Loi Egalité Citoyenneté a récemment clarifié les obligations concernant le volet foncier du PLH : « *les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une véritable stratégie foncière ; le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH* ». Dans le volet foncier du prochain PLH, l'objectif sera donc de faire apparaître une stratégie foncière pour la production de logements, une identification de gisements fonciers et des potentielles opérations qui pourraient y être entreprises.

Sur toutes les questions foncières, les EPCI engagés dans un PLH pourront recourir à l'expertise de l'EPF (Etablissement Public Foncier) compétent sur le territoire. A ce jour, les discussions avec l'EPF Bourgogne Franche-Comté n'ont pas été engagées.

Avec les possibilités des dernières lois (Macron, ELAN, ...) et la création de nouveaux outils fonciers (Organisme Foncier Solidaire, ...), le rôle et les modalités d'intervention de l'Agglomération sont nécessairement à réinterroger.

2.3.4 Axe 4 : Accompagner, animer, suivre et évaluer la mise en œuvre de la politique de l'habitat

2.3.4.1 Action 4.1: Accompagner la mise en œuvre de la politique de l'habitat

1.1.1.35 État d'avancement : réalisé

1.1.1.36 Objectif initial

A travers cette action, la Communauté d'Agglomération souhaitait accompagner les communes dans :

- ▶ l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme,
- ▶ la mise en place des actions du PLH (conseil, relais avec les partenaires et acteurs locaux...),
- ▶ l'adaptation des opérations d'aménagement en cours à la politique de l'habitat définie dans le PLH (densité, diversité...) et la vérification de leur compatibilité juridique avec les documents d'urbanisme,
- ▶ la négociation avec les professionnels publics (HLM) et privés (aménageurs, lotisseurs, promoteurs...),
- ▶ le conseil sur les outils d'urbanisme,
- ▶ le suivi des opérations expérimentales et soutien technique,
- ▶ le montage opérationnel des ZAC, Projet Urbain Partenarial, lotissement.

1.1.1.37 Éléments de bilan

Cette action a été mise en œuvre par l'ensemble du service urbanisme et habitat de l'Agglomération.

La Communauté d'Agglomération, au titre de la compétence Droits des Sols, instruit les autorisations d'urbanisme sur 30 des 53 communes.

Pour toutes, l'intercommunalité, elle assure une mission de conseil sur les documents d'urbanisme (rédaction de cahier des charges, suivi des procédures) et est associée aux procédures d'élaboration/révision en tant que personne publique associée.

Le chargé de mission PCAET/PLH a suivi l'ensemble des aides liées à la politique locale de l'habitat et a porté les partenariats nécessaires à leur mise en œuvre. En collaboration avec les bailleurs sociaux, la Ville de Beaune et les services de l'État, il a piloté l'élaboration du contrat de ville 2015-2020 du Quartier Saint Jacques à Beaune (non signé).

1.1.1.38 Enjeux, perspectives

Le rôle de la Communauté d'Agglomération sur ces questions a évolué progressivement. La capacité d'accompagnement est en effet liée aux moyens humains disponibles. Cette action peut à l'évidence être amplifiée pour être plus opérationnelle, et renforcer les partenariats avec les communes et les acteurs de la politique locale de l'habitat.

2.3.4.2 Action 4.2 : Suivre et évaluer le PLH

1.1.1.39 État d'avancement : réalisé

1.1.1.40 Objectif initial

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le programme d'actions d'un PLH doit prévoir les modalités de suivi et d'évaluation et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

L'objectif recherché était de réunir régulièrement les partenaires et acteurs locaux de l'habitat pour :

- ▶ diffuser un rapport annuel de synthèse sur le bilan des actions et des objectifs sur l'année écoulée et depuis la mise en place du PLH,
- ▶ mettre à jour l'Observatoire de l'Habitat (action 4.3) et suivre l'évolution des principales tendances afin d'évaluer les effets de la politique de l'habitat menée localement.

1.1.1.41 Éléments de bilan

Depuis 2014, un bilan du PLH est réalisé annuellement et soumis à adoption du Conseil Communautaire. En 2016, l'Agglomération a réalisé l'évaluation à mi-parcours du PLH. Ce bilan a permis d'appréhender les effets de la politique mise en œuvre dans l'Agglomération Beaunoise au cours des années 2013-2016. Il précisait les suites à engager ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période triennale. Puis, un bilan annuel a été réalisé en 2017 afin d'évaluer l'avancement du programme action par action.

De plus, dans le cadre de l'animation de la politique d'habitat communautaire, un cycle de réunions d'informations a été organisé : il a donné lieu à l'organisation de 2 soirées PLH à destination des Maires sur les thèmes du traitement de l'habitat indigne et de l'aménagement durable dans les petites communes.



Ces temps d'échanges se sont essentiellement adressés aux communes membres et moins aux partenaires.

1.1.1.42 Enjeux, perspectives

Le PLH ne disposait pas d'instance dédiée au suivi du PLH mais des instances spécifiques pour chaque dispositif opérationnel (COFIL PIG, COFIL étude pré opérationnelle d'OPAH...). Ce manque de structuration de gouvernance a peut-être freiné l'adhésion des communes et des partenaires autour

du PLH. Dans le futur, il sera nécessaire de renforcer le pilotage du PLH pour consolider les partenariats initiés et faciliter la mise en œuvre des actions.

Le travail de communication et d'information vers les partenaires de l'Agglomération sur la politique de l'habitat pourrait également être renforcé.

En outre, et au-delà du PLH, la Communauté d'Agglomération est tenue d'installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'adopter un Plan Partenarial de Gestion de la Demande⁴. La CIL, co-présidée par le Président d'EPCI et le Sous-Préfet, constituera une instance de concertation supplémentaire pour la mise en œuvre du PLH sur le volet fonctionnement du parc social et attribution.

⁴ Avec deux communes soumises la loi SRU et un quartier Politique de la Ville (Quartier Saint-Jacques à Beaune)

2.3.4.3 Action 4.3 : Mettre en place un observatoire de l'habitat

1.1.1.43 État d'avancement : réalisé

1.1.1.44 Objectif initial

Conformément à l'article R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, la création d'un observatoire de l'habitat devait porter à minima sur :

- ▶ L'analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- ▶ Le suivi de la demande de logement locatif social,
- ▶ Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

La Communauté d'Agglomération souhaitait également se doter d'un outil permettant l'observation des principales tendances démographiques, économiques et de la construction, qui aurait permis aux services d'assurer leur rôle de coordinateur et de pilotage des actions menées en matière d'habitat.

1.1.1.45 Eléments de bilan/réalisation

En 2013, le prestataire en charge de l'élaboration du PLH 2012-2018 a livré un observatoire de l'habitat qui a été mis à jour annuellement par la Communauté d'Agglomération.

Les tableaux de bords et la compilation de données diverses auprès des partenaires ont permis :

- ▶ la réalisation des bilans annuels,
- ▶ une actualisation complète des bases de données à partir des dernières données disponibles (source INSEE 2012) pour le bilan à mi-parcours,
- ▶ la mise à jour du diagnostic initial du PLH en 2016.

Grâce à un travail régulier sur l'observatoire, la Communauté d'Agglomération a légèrement réorienté ses actions après 2016 pour tenir compte des tendances et des taux de réalisation du programme d'actions (par exemple, la réorientation des aides du PIG destinées aux propriétaires bailleurs, qui n'avaient jusqu'alors pas trouvé leur public).

La mise à jour des données chaque année nécessite un temps de travail important chaque année.

1.1.1.46 Enjeux, perspectives

Le dispositif de l'observatoire foncier doit désormais apparaître comme une action à part entière du PLH. Il conviendra de réfléchir au nouveau format de l'observatoire pour le rendre plus opérationnel et en faire un outil d'aide à la décision pour les communes (synthèse communicante à transmettre aux communes, études thématiques à réaliser à l'échelle de l'agglomération...). Il conviendra également de réfléchir à l'intégration du volet foncier (désormais obligatoire) dans le dispositif actuel.

(NOUVELLE ACTION) 4.4 : LA MOBILISATION DES FONDS FEDER POUR LA REHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET L'AMENAGEMENT

1.1.1.47 État d'avancement : engagé

1.1.1.48 Objectif initial

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération est l'organisme intermédiaire pour la gestion des fonds européens de l'Axe 5 du Programme Opérationnel FEDER « pour un développement urbain durable ». Le FEDER soutient en effet le développement urbain et fait face aux défis économiques, environnementaux et climatiques.

Ainsi, une convention permettant de mobiliser plus de 2,5 millions d'euros de fonds européens sur la période 2014-2020 a été signée avec la Région Bourgogne Franche Comté. Ces fonds peuvent bénéficier aux collectivités, aux associations, aux bailleurs sociaux si leurs projets s'inscrivent dans la stratégie de la Communauté d'Agglomération. Cette dernière a identifié trois axes d'intervention :

- ▶ **réduire la consommation énergétique des bâtiments (OS 5-1) :** réhabilitation énergétique des logements sociaux, réhabilitation thermique d'équipement public...),
- ▶ **améliorer l'environnement et l'attractivité des villes (OS 5-3) :** (mobilité douce, urbanisme durable, forme d'intervention sur les espaces verts...),
- ▶ **assurer la conversion des friches industrielles, militaires et hospitalières et l'implantation de nouvelles activités économiques (OS 5-4).**

Il convient de noter que le cadre d'intervention du FEDER axe 5 Urbain est très contraint tant sur les thématiques traitées que sur les projets éligibles que sur la répartition financière des sommes allouées par OS. L'Axe 5 du PO FEDER est ciblé sur l'urbain et concerne quasi-exclusivement des projets sur les villes du territoire communautaire à savoir BEAUNE, CHAGNY et NOLAY.

1.1.1.49 Eléments de bilan

En 2014, la Communauté d'Agglomération et la Région ont contractualisé en faveur de la réhabilitation de 518 logements locatifs sociaux. La Communauté d'Agglomération est chargée de suivre et d'accompagner l'avancée des opérations de réhabilitations énergétiques programmées avec les bailleurs. A ce titre, plusieurs rencontres préalables ont été organisées afin de définir la programmation des opérations sur le territoire communautaire (juin et décembre 2014). Ces réunions visaient à faire un point d'avancement des opérations engagées et/ou programmées.

- ▶ En 2016, un premier dossier a été déposé par SCIC Habitat (désormais CDC Habitat) pour la réhabilitation énergétique de 100 logements sur la ville de Beaune. Le coût total des travaux atteignait 3 356 710€ TTC soit 33 567€ par logement.

Le bailleur social a bénéficié d'une subvention de 225 000€ pour cette opération, soit une aide de 2 250€ par logement.



Photo 5 Logement social réhabilité par le biais du FEDER

Crédit photo GTC 2019

- ▶ En 2017, un second dossier a été déposé pour la réhabilitation BBC de 55 logements à Chagny. Le coût total des travaux atteignait 2 827 991€ TTC soit 25 026€ par logement.

L'aide du FEDER a atteint 81 900 euros pour cette opération, soit 2 250 euros par logement.

La Ville de Chagny a également bénéficié des fonds FEDER pour le réaménagement du Parc Jean Moulin.

- ▶ La ville de Nolay a mobilisé ces fonds dans le cadre de la réalisation d'une étude d'aménagement (Clos Carnot) : 10 432€ sur 26 080€.
- ▶ 2 projets identifiés (en attente dépôt dossier) pour un montant d'environ 420 000 €.

1.1.1.50 Enjeux, perspectives

Par courrier du 25 juin 2018, la Région a indiqué qu'une révision des conventions cadres est proposée aux territoires dans le cadre de la clause de revoyure pour « tenir compte des évolutions contextuelles du territoire ».

Cette révision (en cours) offre l'opportunité pour les territoires de :

- mettre à jour la stratégie urbaine intégrée et sa déclinaison,
- modifier la maquette financière et envisager des transferts de crédits entre OS,
- solliciter l'attribution de crédits complémentaires en fonction du taux de programmation du territoire sur justification argumentée et étayée de projets programmables.

Elle constitue un véritable enjeu pour l'Agglomération de Beaune afin de solliciter des transferts de crédits vers des actions plus en adéquation avec les réalités du territoire.

2.3.5 Bilan synthétique des actions

	Objectifs quantitatifs initiaux	Budget consommé de 2012 à 2018	Bilan 2012-2018	Etat de réalisation	Taux de réalisation
Axe 1					
Mise en œuvre du PIG	268 logements	1 820 602€ de subventions (tous partenaires confondus ANAH, CD, CABCS)	171 logements (dont 18 logements Bailleurs)	réalisé	74%
Etude pré-opérationnelle OPAH	1 étude pré-opérationnelle sur les 3 centres bourgs	41 293€ HT (étude URBANIS)	/	réalisé	100%
Mise en place du Pôle Rénovation Conseil	1100 ménages accueillis/accompagnés	126 000 Euros accordés par l'Agglomération au titre des Aide Réno' (dispositif effectif jusqu'en septembre 2019)	850 ménages accueillis/accompagnés 48 dossiers déposés au titre des Aides Réno (dont 2 rénovations globales)	réalisé	77%
Axe 2					
Compléter l'offre en hébergement d'urgence	Pas d'objectifs quantitatifs	/	Pas d'objectifs quantitatifs	réalisé	Ne peut être évalué
Pallier au manque d'accueil des Gens du Voyage	1 aire de grand passage 2 aires d'accueil	/	Concertation engagée avec les communes Identification d'un terrain sur la commune de Bligny les Beaune.	réalisé	En cours
Développer les villages seniors	4 projets	2 X 80 000 € (pré engagé mais non consommé pour Ruffey-lès-Beaune)	2 programmes soutenus à Beaune et demain probablement à Ruffey-les-Beaune	engagé	50 %
	Objectifs quantitatifs initiaux	Budget consommé de 2012 à 2018	Bilan 2012-2018	Etat de réalisation	Taux de réalisation

Axe 3					
Développer le parc communal conventionné	37 logements conventionnés	184 858€ (part agglo)	19 logements conventionnés (dont 5 logements en projet)	réalisé	64%
Soutenir la réalisation d'éco-quartier	3 éco-quartiers	80 000€	Eco lotissement Ruffey-lès-Beaune en projet	engagé	25%
Mise en place d'un fond de portage foncier	Déploiement du fonds de portage à l'intention des communes	200 000€	2 sites bénéficiaires (Ruffey-lès-Beaune, Ste Marie La Blanche)	réalisé	100%
Axe 4					
Accompagner la politique habitat	Animation et suivi en continu Actions partenariales mises en place			réalisé	Ne peut être évalué
Suivre et évaluer le PLH				réalisé	
Mise en place de l'observatoire de l'habitat	Disposer d'un observatoire à jour			réalisé	100%
La mobilisation des fonds FEDER pour la réhabilitation du parc de logements sociaux et l'aménagement	564 logements sociaux à réhabiliter BBC rénovation	317 332€ pour les opérations liées à l'habitat (fonds FEDER)	155 logements réhabilités 214 logements éligibles Co financement d'une étude d'aménagement	engagé	20% des fonds FEDER, dont les cibles sont plus larges que l'habitat

Tableau 14 Bilan de synthèse des actions 2012-2018

Source Réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

2.3.6 Synthèse et mises en perspectives des actions 2012-2018

L'examen des six années de vie de la politique habitat de l'Agglomération à travers l'analyse du bilan du PLH 2012-2018 permet de retenir plusieurs éléments.

Concernant la mise en œuvre du programme d'actions, on note des réussites à mettre au crédit de l'ensemble des acteurs ayant participé à la mise en œuvre du PLH :

- ▶ un véritable engagement en faveur de l'amélioration du parc de logements à travers la mise en œuvre d'un PIG, la création d'un fond dédié à l'amélioration thermique (Aides Réno et abondement des aides ANAH Habiter Mieux), la création du Pôle Rénovation Conseil mais également la mobilisation du Fonds FEDER pour la réhabilitation et la rénovation des logements locatifs sociaux,
- ▶ l'engagement de l'Agglomération pour répondre au vieillissement de la population à travers le soutien financier aux projets de maintien à domicile des personnes âgées (PIG) et du soutien au développement des résidences seniors et intergénérationnelles,
- ▶ une large mobilisation des fonds alloués au développement du parc communal conventionné, qui a permis d'engager un certain rééquilibrage de l'offre locative sociale, notamment dans les petites communes,
- ▶ la volonté de répondre aux besoins spécifiques à travers l'identification d'un site pour une future aide de grand passage dédiée aux Gens du Voyage ou encore la participation financière de l'Agglomération pour l'extension d'une résidence pour personnes âgées,
- ▶ une collaboration progressive entre l'Agglomération et les 53 communes dans la mise en œuvre de cette compétence partagée, à l'occasion de rendez-vous annuels (soirées PLH) et des bilans annuels du PLH.

Synthèse des axes d'intervention du PLH 2012-2018



Figure 20 Synthèse des axes d'intervention du PLH 2012-2018

Source Réalisation Guy Taieb Conseil, mai 2019

Bien entendu, ce bilan assez favorable ne doit pas faire oublier que certaines actions n'ont pas rencontré le succès espéré. C'est le cas de l'action 3.2 (soutenir le développement d'éco-quartiers), dont la temporalité des projets s'est avérée plus longue que le PLH, ou du volet bailleurs du PIG.

Les moyens humains disponibles n'ont pas permis de s'impliquer dans toutes les actions prévues ou souhaitables : participation à certaines instances (CCAPEX notamment), animation plus soutenue de la politique de l'habitat auprès des acteurs, accompagnement des communes dans leurs projets.

Sans présager de ce que sera le 2^{ème} PLH, ce bilan final apporte une vue d'ensemble sur le rôle de l'agglomération dans ce premier PLH.

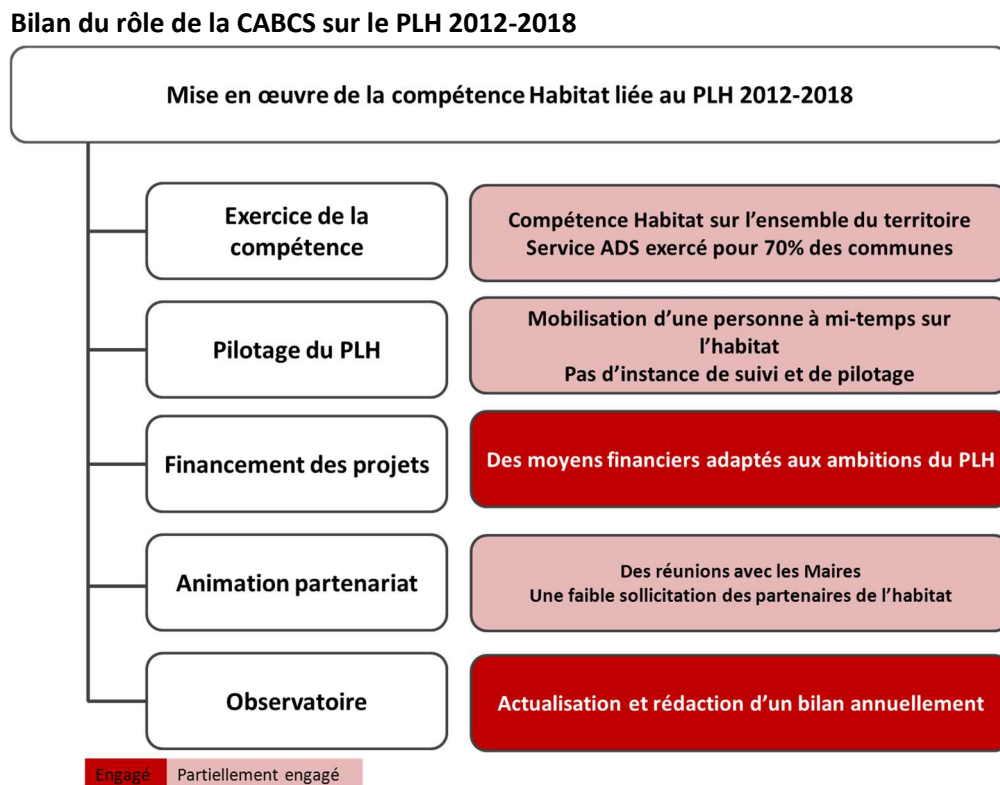


Figure 21 Bilan du rôle de la CABCS lors du 1er PLH

Source Réalisation Guy Taieb Conseil, mai 2019

Il est aussi l'occasion d'identifier quelques éléments et pistes de réflexion pour la conduite du prochain Programme Local de l'Habitat.

- ▶ améliorer la transversalité et l'interactivité avec les documents cadres de l'Agglomération en cours de révision (SCoT, PCAET) et les schémas départementaux (PDH, PDALHPD, SDGV...),
- ▶ définir un cadre d'action stable sur la durée du PLH compte tenu de la constante évolution des contraintes réglementaires et financières, en vue d'optimiser les diverses sources de financements (européens, régionaux, départementaux et ou spécifiques (appels à projets...),
- ▶ franchir un cap dans la mise en œuvre de certaines actions afin d'obtenir plus de résultats,
- ▶ explorer de nouveaux champs d'intervention (parc social, demande/attribution) en lien avec les obligations des lois Egalité et Citoyenneté et ELAN,
- ▶ renforcer le pilotage du PLH pour favoriser la construction d'une culture commune,
- ▶ consolider et renforcer les partenariats initiés, sur deux départements.

3 COMPLEMENTS DE DIAGNOSTIC

Le Tome 2 constitue une analyse complémentaire des thématiques non traitées dans l'évaluation du PLH 2012-2018.

3.1 Contexte socio-économique

3.1.1 Un pôle d'emplois dynamique concentré autour de la ville-centre

Avec 25 643 emplois au lieu de travail⁵ en 2015, la Communauté d'Agglomération concentre 58% des emplois du périmètre du SCoT et se situe derrière Le Grand Chalon (53 729 emplois) et Dijon Métropole (135 427 emplois). L'EPCI constitue un pôle d'emploi local avec un indice de concentration de l'emploi qui s'élève à 1.12 en 2015⁶, autrement dit il y a 1.1 emploi proposé pour 1 actif occupé sur le territoire.



Figure 22 Evolution de l'emploi et du nombre d'actifs en comparaison des territoires de référence
Source INSEE RP 2015 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Comme dans le reste des territoires de référence, cet indice a peu évolué depuis 2010 (1,10) et cache :

- une légère baisse du nombre d'emplois au lieu de travail (-129 emplois entre 2010-2015 pour la CABCS),
- un recul plus marqué du nombre d'actifs occupés (-347 individus) entre 2010-2015 pour la CABCS).

⁵ 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 (source : <https://www.insee.fr/fr/information/2383278>)

⁶ L'indice de concentration de l'emploi correspond au nombre d'emplois proposé sur un territoire (« au lieu de travail ») rapporté au nombre d'actifs occupés résidant sur ce même territoire. Si le ratio est de 1, alors le territoire propose autant d'emplois qu'il ne dispose d'actifs occupés résidents. A noter ce ratio ne tient pas compte du lieu de travail effectif des actifs occupés qui résident sur le territoire.

Au sein de la Communauté d'Agglomération, les principaux pôles d'emploi sont la ville de Beaune (1.57), suivi du secteur Côte (1.16) et de la ville de Nolay (1.15).

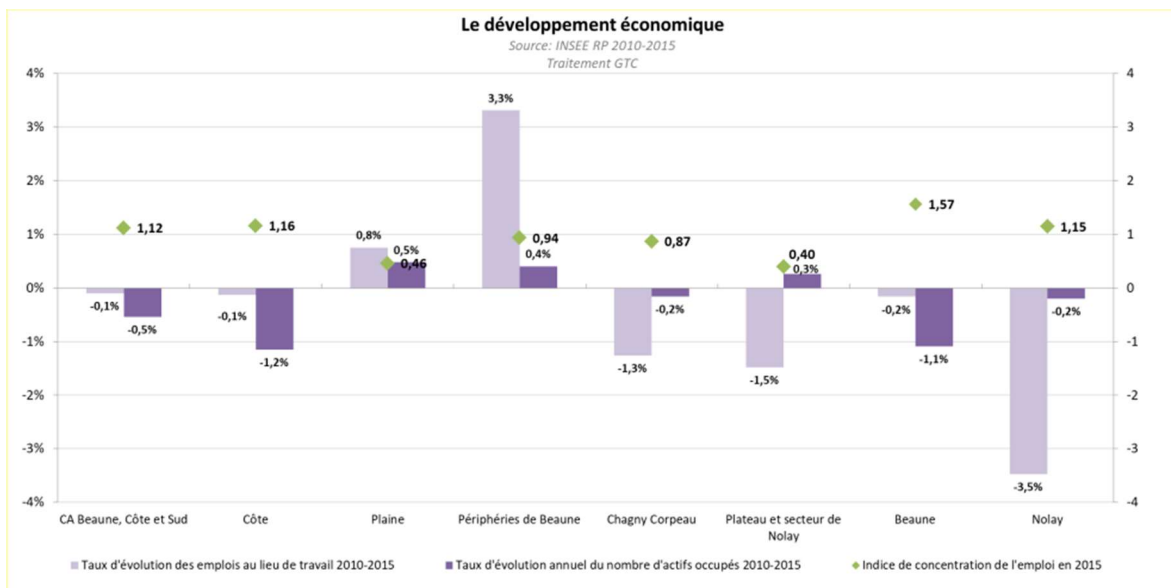
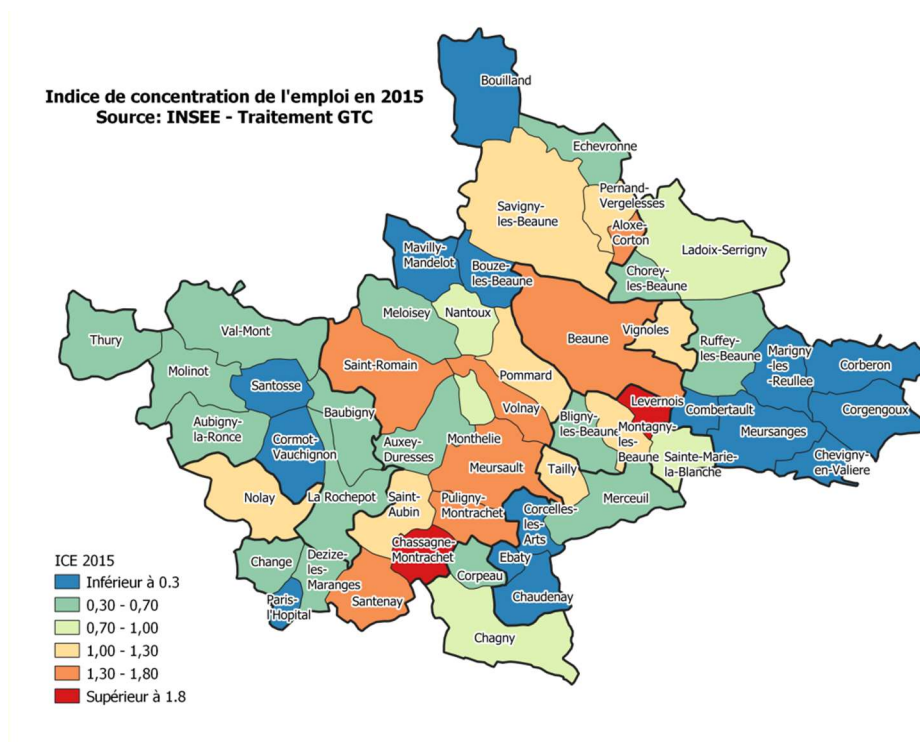


Figure 23 Evolution de l'emploi et du nombre d'actifs par sous territoire
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019



Carte 14 : Indice de concentration de l'emploi par commune
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.1.1.1 L'économie présentielle

L'INSEE propose une partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive. Les activités préSENTIELLES sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes⁷.

L'emploi présentiel représente un peu plus de la moitié des emplois en 2014, soit une part moins importante que celles des 2 Départements de rattachement et de la Région Bourgogne Franche-Comté. Excepté le Grand Chalon, l'ensemble des territoires a subi une diminution des emplois de la sphère présentielle depuis 2009. L'Agglomération de Beaune a été la plus impactée avec un recul de 726 emplois préSENTIELS en 5 ans.

EMPLOI PRESENTIEL EN 2014		
	% de la sphère présentielle au sein des emplois en 2014	Taux d'évolution annuel des emplois de la sphère présentielle 2009-2014
CA Beaune, Côte et Sud	55%	-1,00%
CC Rives de Saone	63%	-0,10%
CC Gevrey Chambertin et Nuits Saint Georges	47%	0,01%
CC Grand Autaunois Morvan	67%	0,23%
CC du Pays Arnais Liornais	56%	-1,15%
CA Le Grand Chalon	61%	0,20%
Dijon Métropole	73%	-0,17%
Pays Beaunois	53%	-0,73%
SCOT	55%	-0,44%
Saône-et-Loire	63%	-0,19%
Côte-d'Or	67%	-0,16%
Bourgogne-Franche-Comté	65%	-0,27%
Zone d'emploi : Beaune	54%	-1,04%

Tableau 15 Emploi présentiel et évolution de 2009 à 2014
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.1.2 Une structure de l'emploi proche de celle des départements de rattachement

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les ouvriers (30%) et les employés (27%). S'en suivent les professions intermédiaires (22%) et dans une moindre mesure les cadres et professionnelles intellectuelles et supérieures (11%). Hormis les ouvriers, dont la part est légèrement supérieure par rapport aux départements de la Côte d'Or et de la Saône et Loire, la structure de l'emploi est similaire à celles des départements de rattachement. Cette structure de l'emploi résulte pour partie de la fonction de sous-préfecture et pôle de services et d'équipements que l'agglomération beaunoise occupe.

⁷ Source : INSEE

STRUCTURE COMPAREE DE L'EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL EN 2015						
	% agriculteurs en 2015 (lieu de travail)	% artisans, commerçants et chefs d'entreprises en 2015 (lieu de travail)	% cadres et professions intellectuelles supérieures en 2015 (lieu de travail)	% professions intermédiaires en 2015 (lieu de travail)	% employés en 2015 (lieu de travail)	% ouvriers en 2015 (lieu de travail)
CA Beune, Côte et Sud	3%	8%	11%	22%	27%	29%
CC Rives de Saone	9%	13%	7%	17%	32%	23%
CC Gevrey Chambertin et Nuits Saint Georges	5%	6%	9%	22%	22%	36%
CA Le Grand Chalon	1%	5%	11%	28%	29%	26%
Dijon Métropole	0%	5%	19%	30%	28%	18%
Pays Beaunois	4%	8%	10%	22%	25%	31%
SCOT	4%	9%	10%	21%	27%	30%
Saône-et-Loire	3%	7%	10%	24%	29%	27%
Côte-d'Or	2%	6%	15%	26%	28%	22%
Bourgogne-Franche-Comté	3%	7%	12%	25%	28%	25%

Tableau 16 Structure comparée de l'emploi au lieu de travail
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.1.3 Une progression de l'emploi salarié privé depuis 2014

Les baisses d'emploi constatées par le recensement de la population sont à relativiser sur la période la plus récente en ce qui concerne l'emploi salarié privé. L'agglomération beunoise a été fortement touchée par la crise économique de 2008. Cette dynamique s'est progressivement améliorée, permettant fin 2017 un niveau de l'emploi salarié privé supérieur à la période d'avant crise : cela se traduit par une augmentation nette de 784 salariés privés en une décennie.

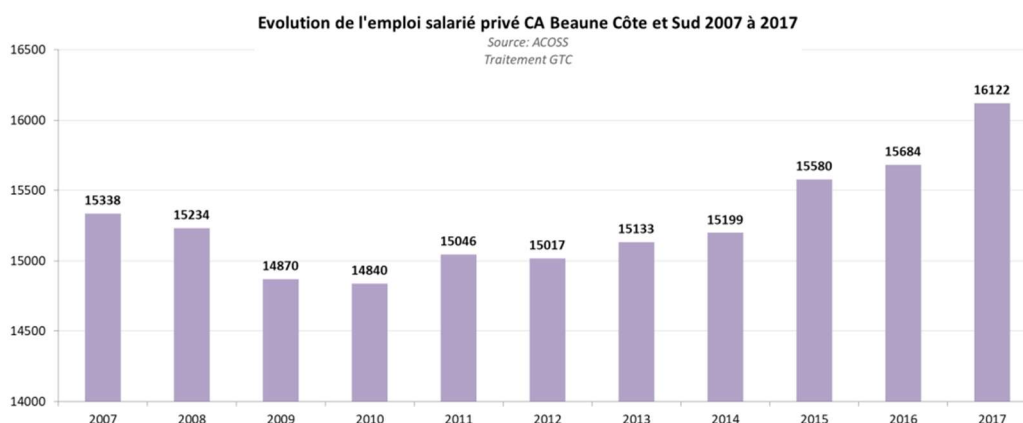


Figure 24 Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2007
Source ACOSS - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Durant la même période, les agglomérations limitrophes, et *in fine* les Départements de rattachement, ont en revanche subi une baisse significative de l'emploi privé.

EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE		
	Variation de l'emploi salarié privé 2007-2017 (ACOSS)	Taux d'évolution de l'emploi salarié privé 2007-2017 (ACOSS)
CA Beaune, Côte et Sud	784	0,50%
CA Le Grand Chalon	-476	-0,12%
Dijon Métropole	-2819	-0,29%
Pays Beaunois	960	0,41%
SCOT	904	0,34%
Saône-et-Loire	-9688	-0,71%
Côte-d'Or	-2984	-0,20%
Bourgogne-Franche-Comté	-44690	-0,64%
France métropolitaine	246286	0,14%
Zone d'emploi : Beaune	860	0,57%

Tableau 17 Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2007 dans les territoires de référence

Source ACOSS - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Les principales évolutions de l'emploi salarié privé entre 2007 et 2017 se situent dans les secteurs d'activités de services administratifs et de soutien (+600 emplois privés), et dans une moindre mesure ceux du commerce, réparation d'automobile et de motocycle (+160 emplois privés), ainsi que la santé humaine et l'action sociale (+110 emplois privés). En revanche, les secteurs qui perdent de l'emploi sont la construction (-252 emplois privés) et l'industrie manufacturière (-203 emplois privés).

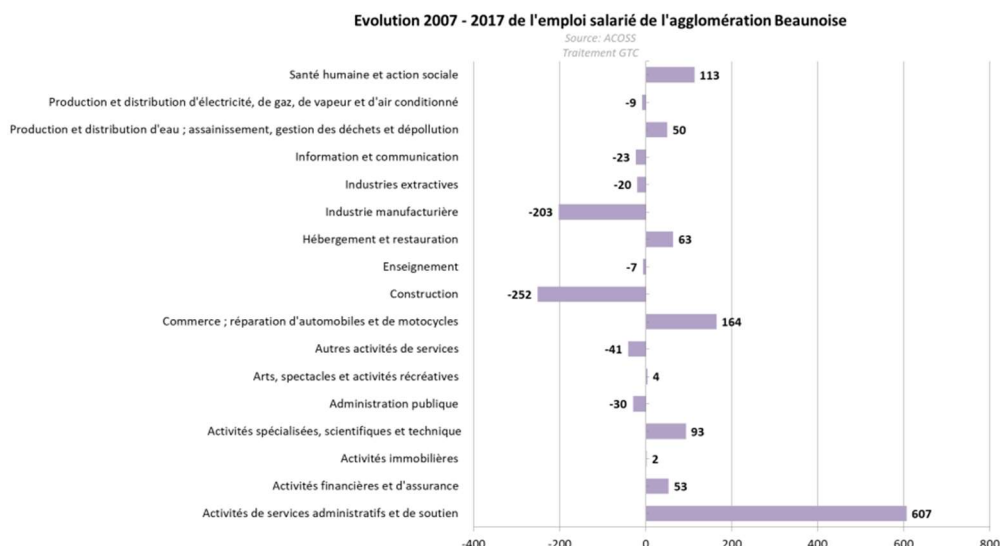


Figure 25 Evolution de la structure de l'emploi salarié privé de l'agglomération entre 2007 et 2017

Source ACOSS - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.1.4 Un taux de chômage qui progresse peu et qui confirme le dynamisme économique du territoire

En 2015, le taux de chômage atteint 10,7 %, soit 1,2 point de moins que la moyenne de Côte d'Or. Il est également largement inférieur aux EPCI de Dijon et de Chalon-sur-Saône, ainsi qu'aux moyennes régionales et nationales. Cette dynamique s'accompagne d'une progression du chômage moins marquée qu'ailleurs. En revanche, le taux de chômage est supérieur aux agglomérations strictement limitrophes (8,2% pour la CC de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges, 9,9% pour la CA de Bligny-sur-Ouches/Pouilly en Auxois).

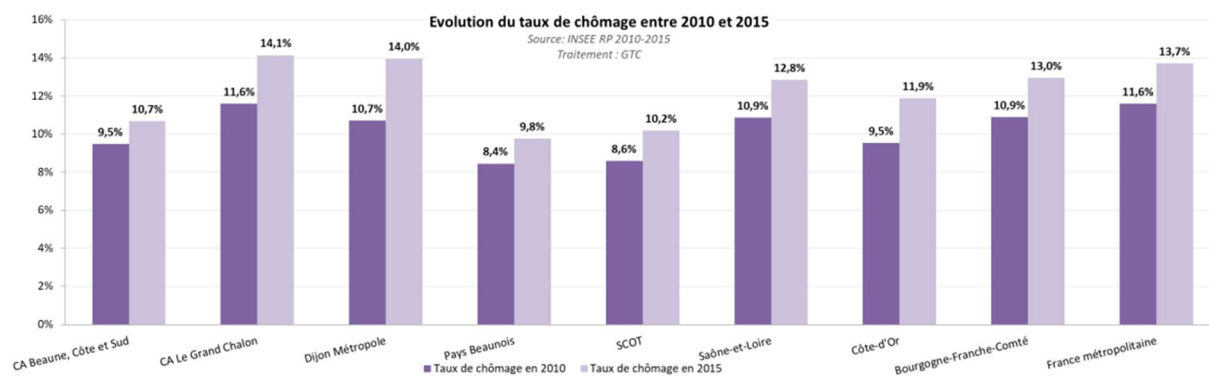
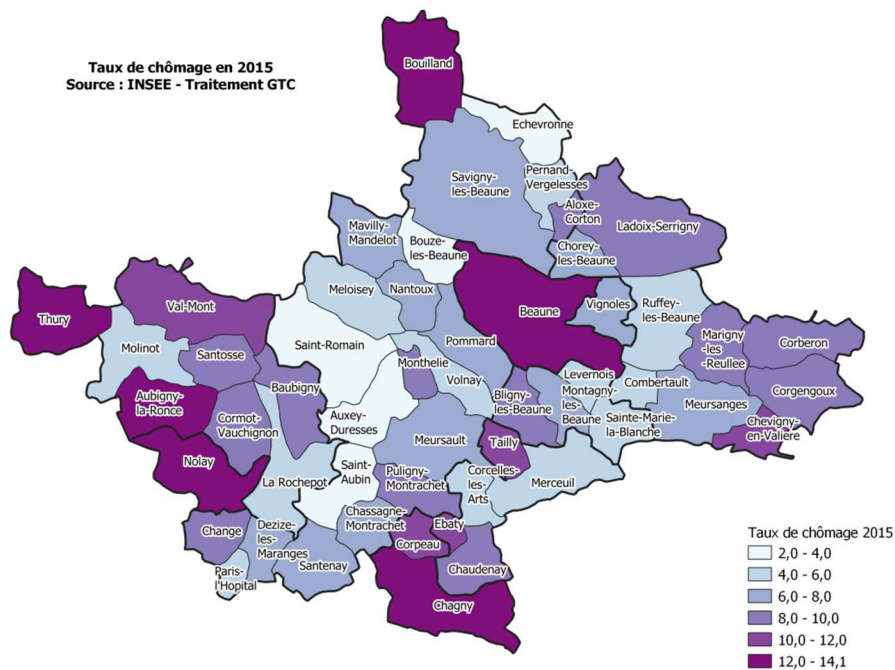


Figure 26 Evolution du taux de chômage dans les territoires de référence

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019



Carte 15 Evolution du taux de chômage entre 2010 et 2015 par commune
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.1.5 A l'échelle des communes, des disparités de revenus marquées

En 2016, le revenu mensuel médian déclaré par unité de consommation de la CABCS (1 828€) est légèrement supérieur à celui du Département de la Côte d'Or (1 801€) et beaucoup plus important que celui de la Saône et Loire (1 651€).

L'Agglomération se situe entre les agglomérations de Chalon-sur-Saône et de Dijon mais se caractérise par une plus grande homogénéité du niveau de revenu des ménages. Le rapport interdécile (différence entre les disparités (ou écarts) entre les plus riches – 9^{ème} décile - et les plus pauvres – 1^{er} décile) est en effet beaucoup plus faible.

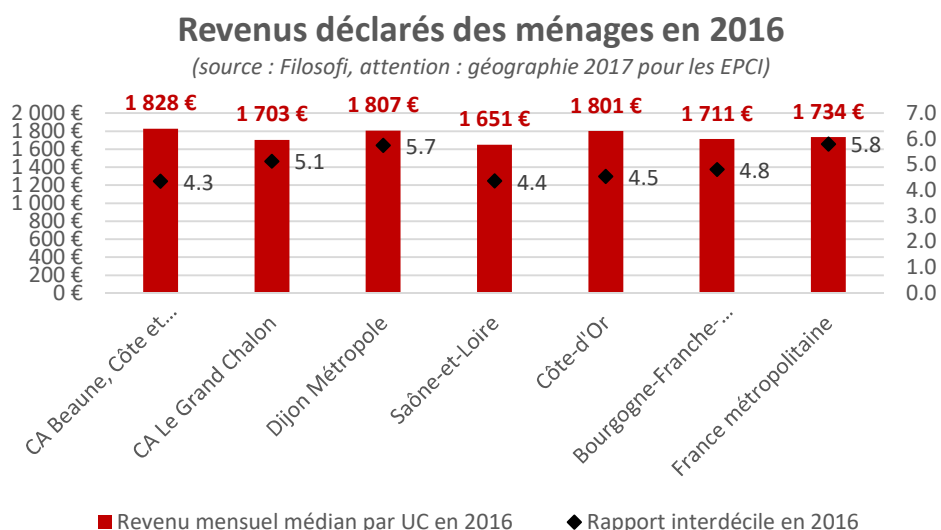
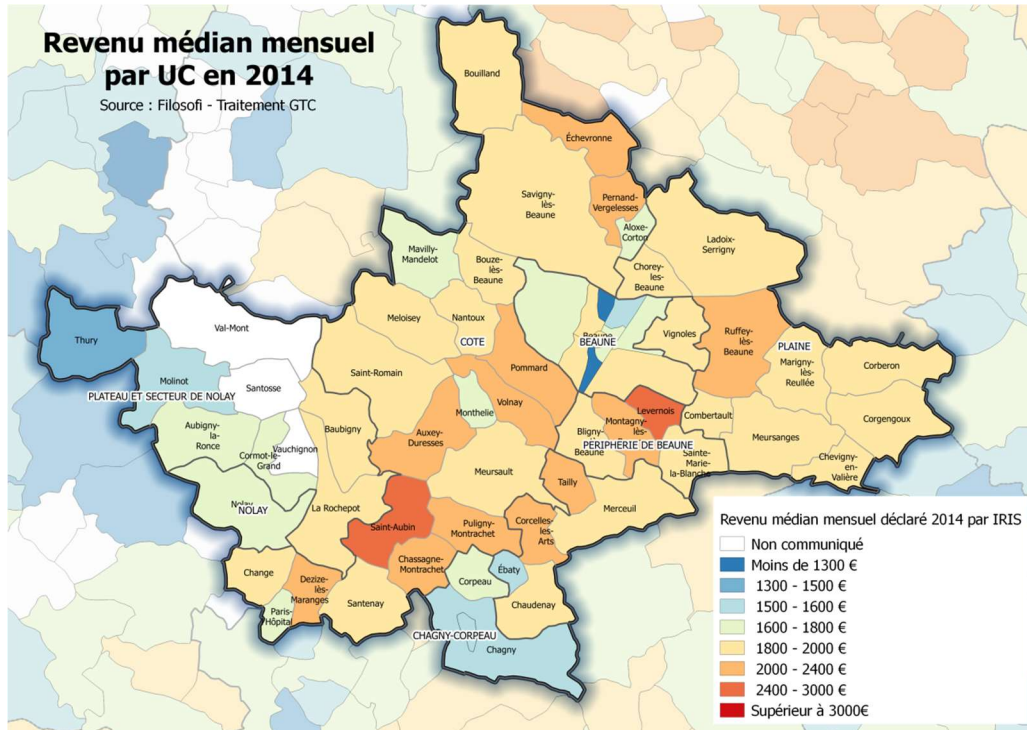


Figure 27 Revenus déclarés des ménages en 2016
Source Filosofi – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Pour autant, les revenus des ménages sont relativement contrastés au sein de la CABCS : le plateau de Nolay et de Chagny-Corpeau compte parmi les revenus les moins élevés, tandis que les communes du secteur Côte et de la Plaine accueillent les ménages disposant des plus hauts revenus de l'agglomération. A Beauce, les revenus sont également contrastés entre les quartiers.



Carte 16 Revenus médian mensuel en 2014 par commune
Source Filosofi – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019
(NB : les IRIS 2015 ne sont pas diffusés par l'INSEE)

3.2 Les caractéristiques du parc de logements

3.2.1 Un parc de logement ancien avec des besoins de rénovation

Le parc de logements de l'Agglomération est globalement ancien : 31% du parc date d'avant 1945, dont 25% avant 1919. Ces proportions sont largement supérieures en secteurs ruraux, en particulier dans le secteur de Côte, Nolay et Plateau et secteur de Nolay où plus de la moitié du parc a été construit avant 1919.

A l'inverse, le parc de la 1^{ère} périphérie Beaunoise (Plaine, Périphéries de Beaune) concentre davantage de parc construit dans les années 1970-1990 (développement du pavillonnaire).

La forte représentativité du parc de logements avant les années 70 et les premières réglementations thermiques indiquent donc un potentiel de logements concerné par des besoins d'amélioration énergétique.

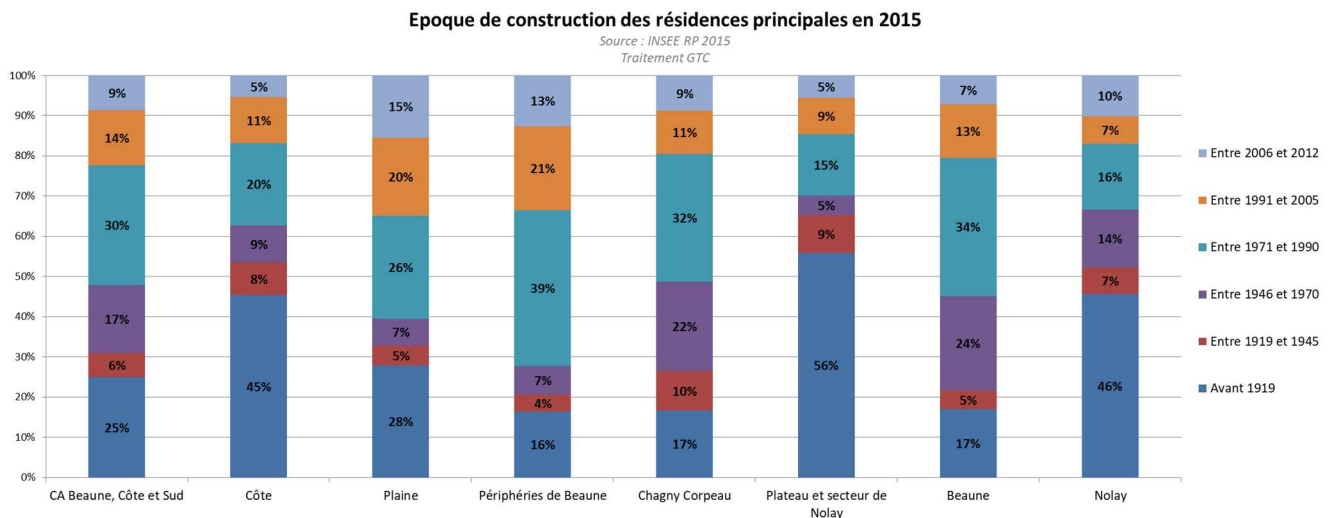


Figure 28 Date de construction des résidences principales
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.2.2 Une offre de logements collectifs très faible en dehors de Beaune, Chagny et Nolay

On compte 66% de maisons et 33% d'appartements sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, soit une part plus faible que sur les agglomérations de Dijon Métropole (73%) et du Grand Chalons (48%). Cette offre a eu tendance à augmenter mais moins rapidement que celle en logements individuels à l'image du Grand Chalons.

La répartition par sous territoire est le fruit de l'histoire et de l'urbanisation. On note cependant un renforcement des logements individuels (en lien avec la construction neuve) sur les secteurs Côte, Plaine et Périphéries de Beaune.

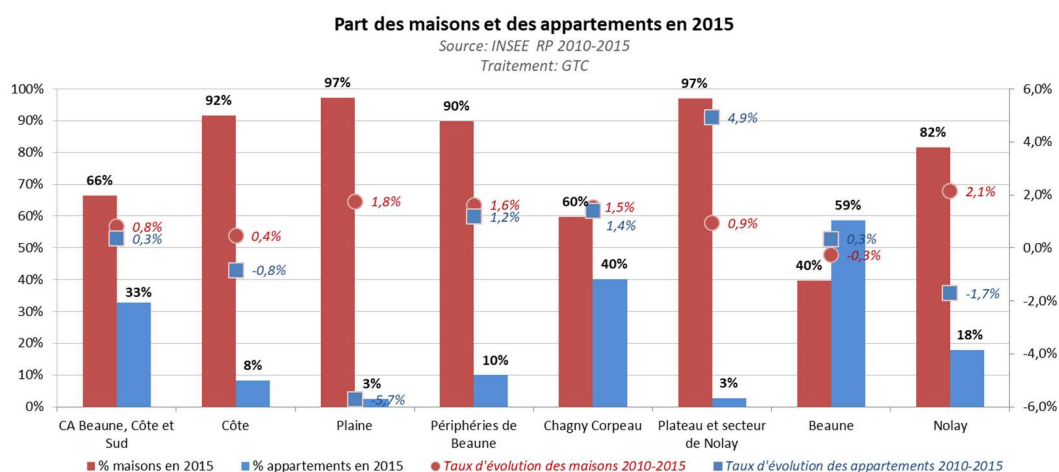


Figure 29 Structure du parc de logements
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.2.3 60% de T4 et plus

A l'échelle de l'Agglomération, l'essentiel du parc est constitué de grands logements : près de 6 logements sur 10 comptent plus de 4 pièces. L'offre en grand logement est similaire à Chalon-sur-Saône (64% de T4 et +), mais supérieure à Dijon (47% de T4 et +). En revanche, l'offre en grands logements est moindre que dans les EPCI limitrophes de Rives de Saône, Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges où les T4 et + constituent plus de 75% du parc de logements.

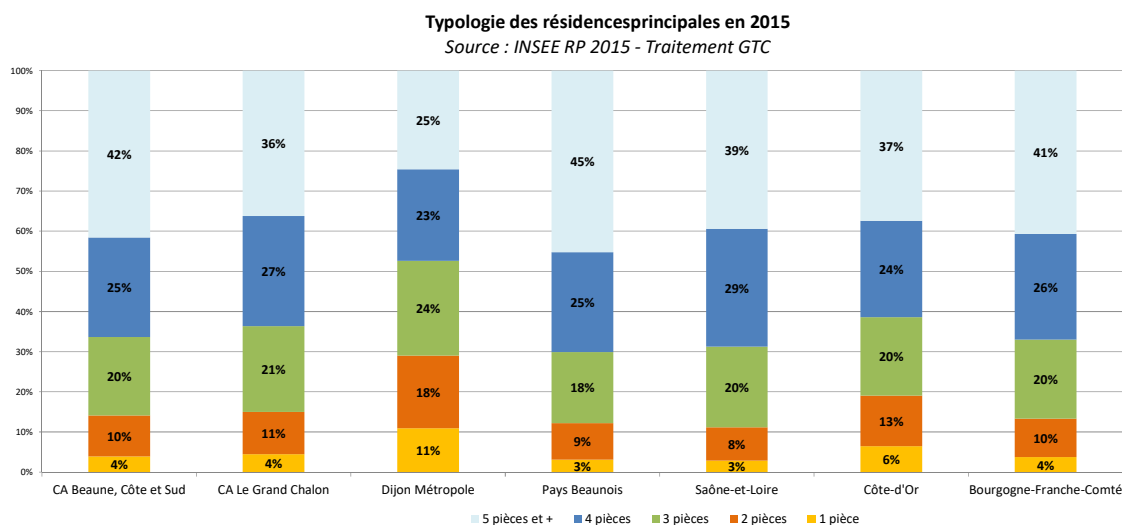


Figure 30 Répartition du parc de résidences principales par typologie de logement dans les territoires de référence
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La répartition par sous-ensembles territoriaux montre une structure très différenciée du parc de résidences principales, le parc étant beaucoup plus équilibré dans le pôle urbain, et l'offre de petits logements plus que limitée dans les villages équipés et les villages. Or cette offre est un élément clé du parcours résidentiel des ménages (en début ou en fin de parcours).

La prédominance de grands logements dans la 1^{ère} couronne de Beaune (secteurs Côte, Plaine et Périphéries de Beaune), corrélée à une urbanisation en pavillonnaire essentiellement, constitue l'un des facteurs d'attractivité récente des familles.

A l'inverse, les petites typologies (T1/T2) sont peu répandues : elles représentent moins de 15% du parc de logements, à l'exception de Beaune qui offre 23% de T1 et T2. Compte-tenu de l'accélération du vieillissement et les besoins de décohabitation des jeunes il est suggéré un besoin pour ce type de logements y compris dans les petites communes.

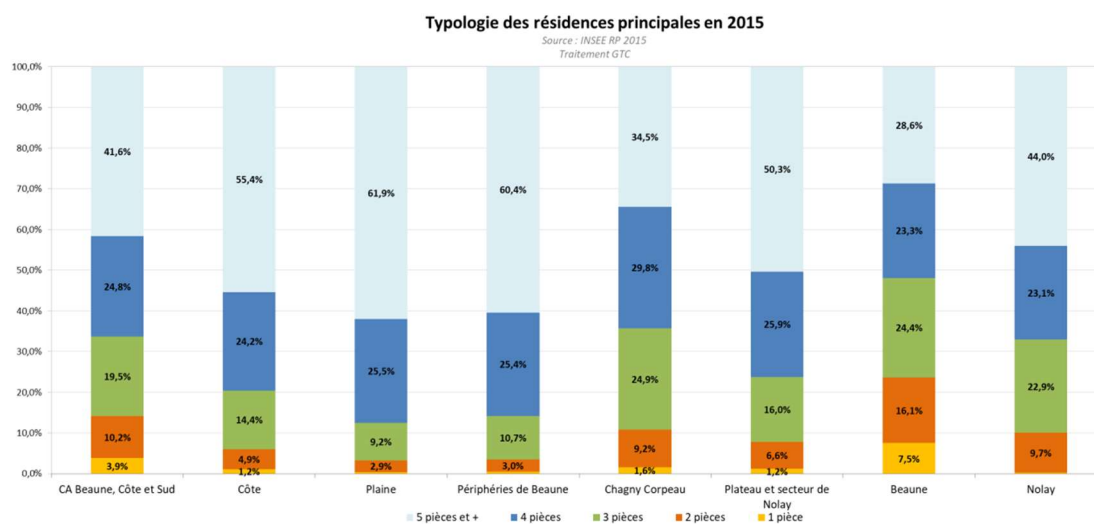


Figure 31 Répartition du parc de résidences principales par typologie de logement selon les sous territoires
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.2.4 Les caractéristiques des logements vacants

En 2015, on compte 9.9% de logements vacants, ce qui constitue un taux plutôt élevé. Ce taux a progressé depuis 2010, ce qui amène les acteurs et les élus à s'interroger. De quoi parle-t-on ? Quels sont les caractéristiques de cette vacance ? Où est-elle localisée ?

Qu'appelle-t-on un logement vacant ?

Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Si, les trois premiers cas correspondent à ce que l'on peut considérer comme de la vacance de rotation, nécessaire au fonctionnement et à la mutation du parc de logements, les autres types de vacances sont considérés comme de la vacance structurelle sur laquelle il convient d'agir.

Le guide de l'ANAH précise les différents types de vacances structurelles qui peuvent engendrer un taux anormalement élevé et sur lesquels il conviendrait d'agir.



Figure 32 Les différents types de vacance
Source Guide Vacance des logements – ANAH 2018

Au-regard de ces définitions, il est possible d'identifier un cinquième type de vacance présent sur la CABCS lié à l'activité viticole. Il s'agit de logements vacants mobilisés à d'autres fins et notamment à des fins économiques servant par exemple à entreposer des marchandises. On peut ainsi identifier les anciens vendangeoirs.

Quelles sont les sources de données ?

Plusieurs sources de données permettent d'estimer le nombre de logements vacants :

- le recensement de l'INSEE, qui peut conduire à surestimer la vacance du fait du mode de recensement déclaratif (enquête auprès des ménages),
- les données fiscales (Filocom, TH...) qui présentent l'intérêt de permettre la caractérisation des logements vacants mais qui peuvent également être faussées par les stratégies fiscales des propriétaires de logements,
- les données des fournisseurs d'énergie.

Quelle que soit la source de donnée mobilisée, c'est le niveau (taux de vacance) qui traduit différentes situations et qui renseigne à la fois sur l'état de tension d'un marché immobilier et l'état de vétusté du parc de logements. Un taux de vacance raisonnable à la rotation des logements se situe entre 6 et 7%.

Quelles sont les caractéristiques et où se localisent les logements vacants sur la CABCS ?

Au global en 2015, 50% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans, 72% ont été construits avant 1949 et 44% sont des petits logements. On note que les secteurs de Nolay, Côte et Plateau et secteur de Nolay se démarquent par une part plus importante de logements vacants depuis plus de 2 ans (60% ou plus) et par l'ancienneté de ces logements (80% ou plus construits avant 1949).

Les caractéristiques des logements vacants selon Filocom

Libellé	En 2015			
	Nombre de logements vacants	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2015	% LV construits avant 1949	% LV 1 ou 2 pièces
Beaune	1421	43%	58%	51%
Chagny - Corpeau	329	43%	72%	43%
Nolay	183	60%	81%	30%
Côte	837	62%	87%	38%
Plateau et secteur de Nolay	157	61%	87%	46%
Périphérie de Beaune	72	53%	74%	32%
Plaine	210	44%	80%	35%
ENSEMBLE CABCS	3209	50%	72%	44%

Tableau 18 Caractéristiques des logements vacants
Source Filocom 2015 - MEEDDM

Une analyse plus fine a été réalisée à partir du fichier fiscal 1767 bis qui identifie les logements vacants pour l'année 2019.

3.2.5 Les statuts d'occupation du parc de logement

Lorsque l'on observe plus précisément la répartition des statuts d'occupation, on constate qu'avec 62% de propriétaires et 35% de locataires, la Communauté d'agglomération a un niveau de locataires légèrement inférieur à la moyenne nationale (40%), en particulier la part des locataires HLM, avec un taux de 13% contre 15%.

	% Propriétaires occupants 2015	% Locataires HLM 2015	% Locataires du secteur privé 2015	% Logés gratuitement 2015
CA Beaune, Côte et Sud	62%	13%	22%	3%
Bourgogne-Franche-Comté	63%	13%	22%	2%
France métropolitaine	58%	15%	25%	2%

*Tableau 19 Les statuts d'occupation du parc de logements
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2019*

3.3 Marchés du logement et marchés fonciers

3.3.1 Un marché des maisons anciennes hétérogène

Le marché immobilier des maisons anciennes de la CABCS se situe en termes de gamme de prix entre les agglomérations de Dijon Métropole et du Grand Chalon. L'activité du marché immobilier y a été moins importante puisqu'on compte en 2018 moins de 2 transactions pour 100 maisons.

Ventes des maisons du 1er janvier 2018 à mars 2019 (en €/m ²)	CABCS	Dijon Métropole	Grand Chalon
Nombre de ventes	327	904	590
Nombre de ventes pour 100 maisons	1.7	2.5	2.0
Prix haut	2 070 €	2 580 €	1 690 €
Prix médian	1 770 €	2 180 €	1 380 €
Prix bas	1 350 €	1 860 €	1 090 €

Tableau 20 Données sur les transactions immobilières de maison

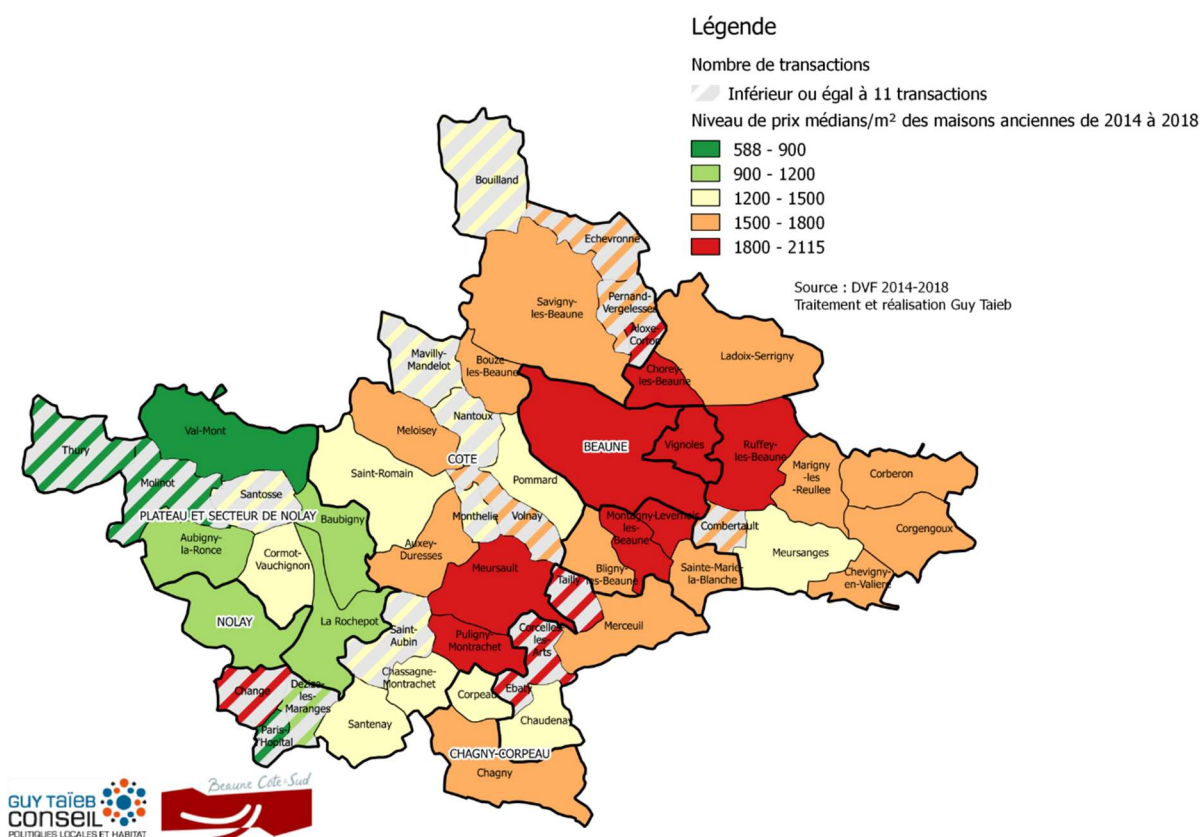
Source Immobilier.notaires - INSEE RP 2015 pour les maisons, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Cette situation cache des disparités importantes entre les secteurs de l'agglomération, des communes et même des biens. En effet, certains biens à proximité des zones les plus touristiques sont très recherchés. Les faibles prix constatés sur la commune de Nolay ont été confirmés par la commune et correspondent à des biens vacants depuis très longtemps.

Prix médians maisons (/m ²)		2014	2015	2016	2017	2018
Beaune	Prix médians (en €)	2 012 €	1 970 €	1 997 €	2 045 €	2 024 €
	Nombre de transactions	91	89	90	123	101
Côte	Prix médians (en €)	1 628 €	1 644 €	1 592 €	1 606 €	1 664 €
	Nombre de transactions	80	77	67	88	60
Plaine	Prix médians (en €)	1 694 €	1 725 €	1 509 €	1 687 €	1 957 €
	Nombre de transactions	50	62	62	56	41
Périphéries de Beaune	Prix médians (en €)	1 764 €	1 597 €	1 846 €	2 139 €	1 609 €
	Nombre de transactions	16	25	26	21	20
Chagny Corpeau	Prix médians (en €)	1 437 €	1 506 €	1 622 €	1 551 €	1 696 €
	Nombre de transactions	40	51	37	46	32
Plateau et secteur de Nolay	Prix médians (en €)	1 049 €	909 €	816 €	888 €	999 €
	Nombre de transactions	18	15	17	21	16
Nolay	Prix médians (en €)	971 €	1 170 €	1 049 €	1 123 €	932 €
	Nombre de transactions	13	20	16	20	16
CABCS	Prix médians (en €)	1 670 €	1 669 €	1 675 €	1 696 €	1 774 €
	Nombre de transactions	308	339	315	375	286

Tableau 21 Evolution du prix médian des maisons de 2014 à 2018

Source Données valeurs foncières – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019



Carte 17 Niveau de prix médian des maisons anciennes par commune

Source DVF - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.3.2 Un marché des appartements anciens concentré sur la ville de Beaune

Le marché immobilier des appartements anciens de la CABCS est plus proche de celui de Dijon Métropole avec un prix médian au m² autour de 1730€.

Ventes des appartements anciens du 1er janvier 2018 à mars 2019 (en €/m ²)	CABCS	Dijon Métropole	Grand Chalon
Nombre de ventes	183	2742	567
Nombre de ventes pour 100 appartements	2.0	2.8	2.0
Prix haut	2 190 €	2 300 €	1 250 €
Prix médian	1 730 €	1 900 €	970 €
Prix bas	1 470 €	1 510 €	730 €

Tableau 22 Données sur les transactions immobilières d'appartements anciens

Source Immobilier.notaires - INSEE RP 2015 pour les appartements, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

L'analyse des données valeurs foncières permet de situer ce marché des appartements anciens sur le territoire. Il est réalisé en quasi-totalité sur la ville de Beaune (95% en 2018).

Prix médians appartements		2014	2015	2016	2017	2018
Beaune	Prix médians (en €/m ²)	1 800 €	1 888 €	1 787 €	1 815 €	1 855 €
	Nombre de transactions	124	163	187	186	144
CABCS	Prix médians (en €/m²)	1 750 €	1 882 €	1 765 €	1 781 €	1 846 €
	Nombre de transactions	133	175	200	200	152

Tableau 23 Evolution du prix médian des appartements anciens de 2014 à 2018
Source Données valeurs foncières - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.3.3 Un marché du neuf en terrain à bâtir qui s'est concentré sur la périphérie

Les prix des terrains à bâtir apparaissent relativement accessibles au regard de la médiane dijonnaise. Pour autant, leur rareté a été soulignée lors des entretiens avec les communes.

Ventes des terrains à bâtir du 1er janvier 2018 à mars 2019 (en €/m²)	CABCS	Dijon Métropole	Grand Chalon
Nombre de ventes	39	48	74
Prix haut	90 €	260 €	90 €
Prix médian	70 €	230 €	60 €
Prix bas	40 €	190 €	60 €

Tableau 24 Données sur les terrains à bâtir
Source Immobilier.notaire - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.3.4 Un marché de la location dans le parc privé assez stable

L'analyse des données du marché locatif privé montre une relative stabilité des niveaux de loyers depuis 2011. Le positionnement de Beaune entre les agglomérations dijonnaise et chalonnaise est une nouvelle fois vérifié.

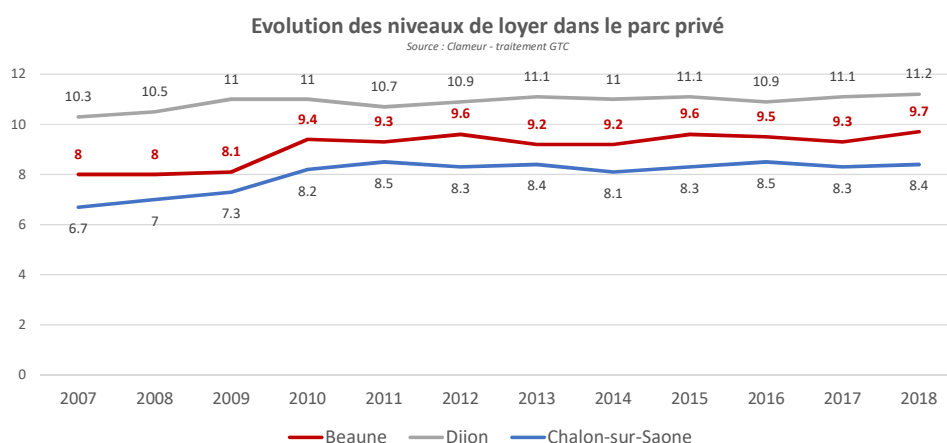


Figure 33 Evolution des niveaux de loyer dans le parc privé
Source CLAMEUR- traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.3.5 Une accessibilité des ménages au parc de logements différenciée en fonction des secteurs et du type de biens souhaité

Les schémas ci-dessous proposent deux simulations d'accessibilité aux marchés immobiliers privés pour un ménage de 3 personnes consacrant 30% de ses revenus disponibles au logement avec des prix de 150 000€, 180 000€ et 200 000€⁸.

Au regard de ces simulations, l'accessibilité des ménages apparaît plutôt bonne dès lors qu'ils bénéficient d'un apport de 10% du prix d'achat. Sans apport, la sélectivité des ménages est plus importante. Le coût des travaux éventuels peut également rendre cette accession plus compliquée ou mettre le ménage en difficulté sur le long terme.

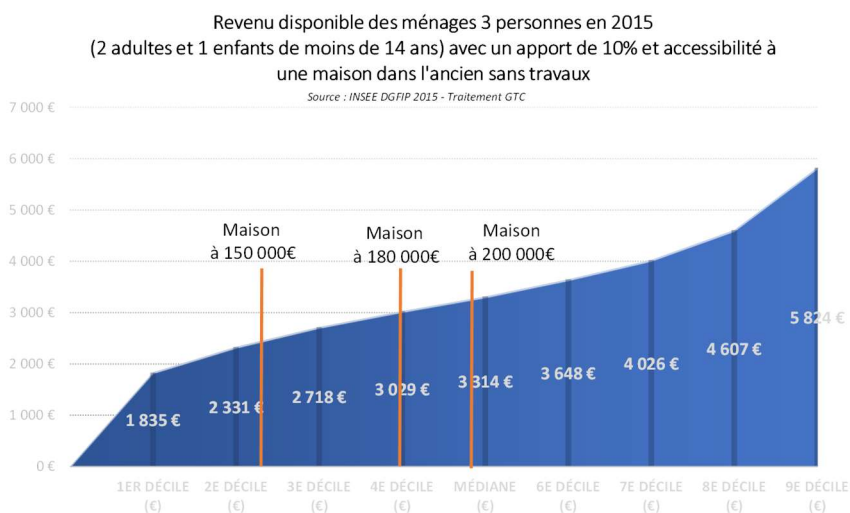


Figure 34 Simulation d'accessibilité d'un ménage avec apport pour une maison dans l'ancien sans travaux
Source INSEE RP 2015, DGFI - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

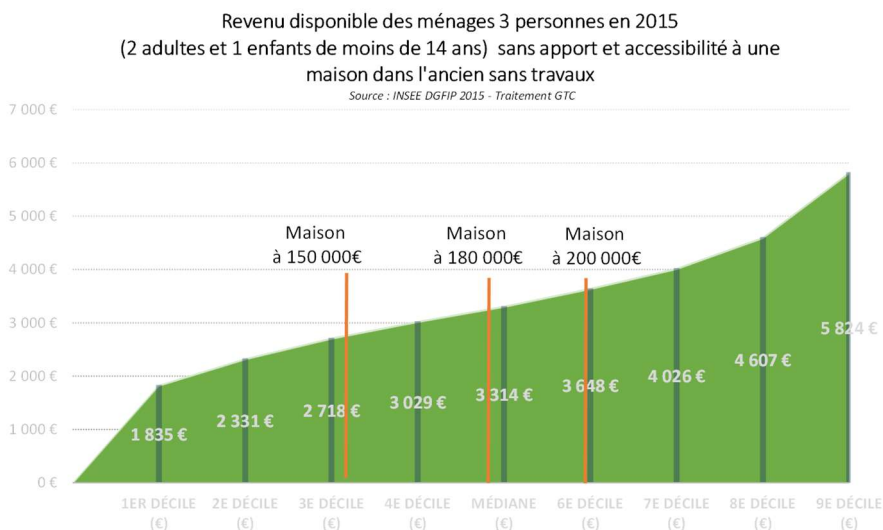


Figure 35 Simulation d'accessibilité d'un ménage sans apport pour une maison dans l'ancien sans travaux
Source INSEE RP 2015, DGFI - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

⁸ Prix d'achat 150 000€, 180 000€, 200 000€, frais de notaire de 8%, frais divers de 5%, apport : 10% ou zéro, taux d'intérêt 1,5% avec assurance sur 20 ans.

3.4 Les enjeux liés au foncier

3.4.1 Les éléments de contexte de marchés, de consommation foncière

L'approche des potentialités foncières ne peut être détachée des questions de marchés et des pratiques en matière de production de logements neufs.

En effet, les contextes de marchés peuvent avoir des influences sur :

- les rythmes de mutations foncières en cours ou à venir d'un territoire, lorsqu'il est sous pression, par exemple concernant les terrains à bâtir disponibles ;
- les faisabilités de revalorisation de certains espaces, par l'évolution des prix de sortie des programmes en logements libres neufs escomptés et envisageables à terme, le renforcement des ventes par l'apport d'investisseurs et d'acquéreurs extérieurs au territoire, qui existe sur le territoire.



Par ailleurs, la présence d'une diversité ou non d'acteurs (promoteur, aménageur, constructeur, bailleur, ...) souligne une spécialisation ou non du territoire en matière de développement de nouveaux logements en accession à la propriété.

Il ressort des analyses et des relevés d'offres sur le territoire une situation paradoxale, à savoir :

- une notoriété et un attrait du territoire, renforcé par la présence d'acquéreurs extérieurs et étrangers aux budgets conséquents, qui par les prix immobiliers, sont prêts à consentir, laissent suggérer un intérêt et une valorisation patrimoniale forte à terme ;
- une faible présence des acteurs nationaux et régionaux sur le territoire, que ce soit de la construction privée ou publique, pour autant présents sur les territoires limitrophes (Dijon, Nuits-Saint-Georges, Chalon-sur-Saône, ...).



Il s'agira de l'un des enjeux du futur PLH et du territoire, d'amener les acteurs locaux, régionaux et nationaux, privés et publics à s'inscrire dans les nouvelles perspectives de développement et de valorisation envisagée pour l'habitat.

- **Une offre en terrains et en lots à bâtir qui se réduit sur le territoire**

Selon les données établies par le dispositif d'observation des notaires, les prix des terrains à bâtir apparaissent relativement accessibles sur le territoire au regard de la médiane dijonnaise. N'ayant pas de visibilité sur le panel pris en compte pour l'établissement de ces résultats et au regard des constats de rareté qui ont été soulignés par les communes de certains secteurs du territoire (dont la Côte), il nous semble que ces éléments sont à prendre plus à titre illustratif.

Ventes des terrains à bâtir du 1er janvier 2018 à mars 2019 (en €/m ²)	CABCS	Dijon Métropole	Grand Chalon
Nombre de ventes	39	48	74
Prix haut	90 €	260 €	90 €
Prix médian	70 €	230 €	60 €
Prix bas	40 €	190 €	60 €

Tableau 25 Données sur les terrains à bâtir
Source Immobilier.notaire - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

C'est pourquoi nous avons établi un relevé de l'offre en terrains et lots à bâtir proposés sur le territoire (près d'une trentaine de référence, ce qui reste peu) mais également des autres formes de terrain afin d'aboutir à une vision plus réaliste :

- des « prix pratiqués en agence » ;
- de la représentation des valorisations menées au fil de la transformation des fonciers (du terrain non constructible au terrain en lotissement).



L'offre relevée fait apparaître les résultats suivants :

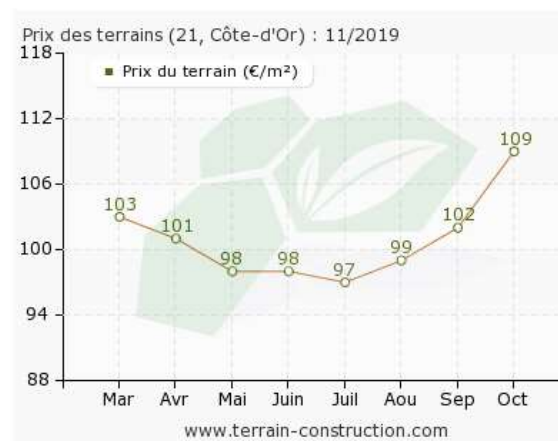
	Terrains à bâtir en diffus		Lots en lotissement			Terrains à viabiliser	Terrains à aménager	
	Prix moyen	Surface moyenne	Prix/m ² moyen	Prix moyen	Surface moyenne			Prix/m ² moyen
Beaune	150 à 160 K€	700 à 900 m ²	160 à 210 €	70 à 90 K€	400 à 600 m ²	120 à 150 €	50 à 70 €	30 à 50 €
Périphérie de Beaune	90 à 140 K€	600 à 800 m ²	120 à 170 €	60 à 80 K€	500 à 700 m ²	110 à 130 €	40 à 60 €	30 à 40 €
Plaine	80 à 100 K€	+ de 1.000 m ²	80 à 90 €	40 à 60 K€	500 à 700 m ²	80 à 90 €	30 à 50 €	20 à 30 €
Côte	60 à 80 K€	Env. 600 m ²	90 à 120 €	Env. 80 K€	600 à 700 m ²	110 à 120 €	60 à 80 €	20 à 30 €
Chagny-Corpeau	40 à 60 K€	600 à 800 m ²	60 à 80 €				30 à 40 €	20 à 30 €
Moyenne globale	80 à 100 K€	800 à 900 m ²	80 à 110 €	60 à 80 K€	600 à 700 m ²	100 à 120 €	40 à 60 €	20 à 30 €

Tableau 26 : Prix des terrains à bâtir
Source Relevé de l'offre en Juin-Juillet 2019 - Supports spécialisés

Cela démontre :

- des différences importantes entre les secteurs dans l'accès à un terrain à bâtir, en fonction de sa localisation (pour exemple : 80 à 100 K€ en Plaine lorsque sur Beaune on est plutôt autour des 150 K€ pour un terrain à bâtir en diffus en moyenne) ;
- une offre de lots à bâtir à destination majoritairement de la clientèle locale (du territoire ou des territoires limitrophes) en raison d'un positionnement de la clientèle étrangère plutôt sur les biens bâtis anciens, en pierre et à fort cachet, que sur les terrains à bâtir (plus loin et plus complexe dans leur réalisation et acquisition) ;
- une offre de terrains et de lots à bâtir sur la Plaine, Beaune et la Périphérie de Beaune qui attire une clientèle issue des territoires limitrophes, dont certaines familles de la métropole dijonnaise, où le prix moyen au m² s'établit actuellement autour des 265 €, soit nettement au-dessus des valeurs proposées sur le territoire beaunois, y compris sur Beaune même.

Pour comparaison, et dans un contexte de raréfaction de l'offre sur les principaux pôles urbains, le prix moyen découlant de l'offre actuellement proposée en Côte d'Or est de 109 €/m² (cf. graphique ci-contre – extrait du site www.terrain-constructible.com de Novembre 2019), marquant une progression y compris au regard du début d'année.



Il est à noter qu'un certain nombre de communes du territoire ont développé ou développent encore une offre en lotissement communal. L'objectif est de pouvoir maintenir une attractivité vis-à-vis des familles et des jeunes couples qui viennent sur le territoire pour des raisons professionnelles et/ou familiales et leur permettre ainsi de s'implanter en accédant à la propriété selon des budgets contenus et financièrement admissibles.



- **Une offre complémentaire proposée à défaut de VEFA en « terrain + maison »**

En complément de l'offre proposée en terrains à bâtir dans le diffus ou en lots à bâtir dans les lotissements, nous avons pu relever une offre complémentaire de « terrain + maison » (environ une quarantaine d'offres, ce qui n'est pas négligeable – cf. exemple ci-contre) venant en quelque sorte compenser l'absence d'une activité en Vente en Etat Futur d'Achèvement sur ce segment de la maison neuve (clé en main).



	« terrain + maison »		
	Prix moyen	Surface moyenne du terrain	Surface moyenne habitable
Beaune	230 à 250 K€	500 à 700 m ²	Env. 100 m ²
Périphérie de Beaune	220 à 240 K€	700 à 900 m ²	Env. 100 m ²
Plaine	180 à 210 K€	800 à 1.000 m ²	Env. 90 m ²
Côte	220 à 240 K€	600 à 800 m ²	Env. 90 m ²
Chagny-Corpeau	190 à 210 K€	800 à 1.000 m ²	Env. 100 m ²
Moyenne globale	200 à 220 K€	700 à 900 m ²	Env. 95 m ²

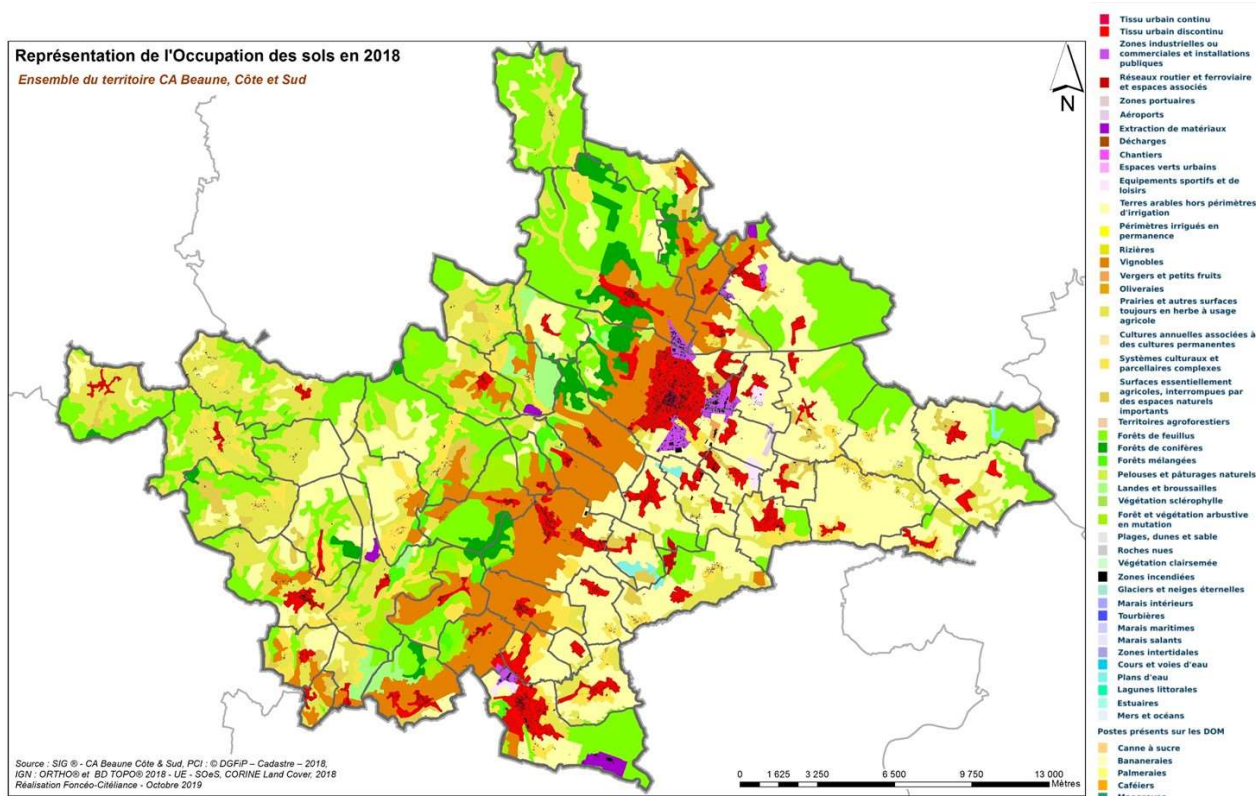
Tableau 27 : Prix moyen des terrains + maisons selon les secteurs
Source Relevé de l'offre en Juin-Juillet 2019 - Supports spécialisés

Au regard des valeurs et caractéristiques des biens relevés, il ressort qu'un ménage, une famille, recherchant un bien neuf de type individuel s'inscrira dans un budget compris entre 200 à 220 K€ en moyenne.

- **Une consommation foncière sur le territoire qui a été forte par le passé mais qui s'inscrit vers une tendance à la diminution significative**

Afin d'établir quelques éléments de référence d'évolution de la surface « artificialisée globale dans le tissu urbain » sur le territoire, nous avons mobilisé les données issues du programme européen « CORINE » intitulé « CORINE Land Cover » (CLC) qui porte sur un inventaire biophysique de l'occupation des terres pour l'ensemble des états européens.

Cette donnée est intéressante car elle est produite selon une méthodologie commune, pour garantir la comparabilité et l'homogénéité des informations entre les territoires au sein d'un même pays, entre les pays européens. Son seuil d'interprétation permet d'établir une observation fiable à l'échelle d'un territoire ou d'un ensemble de territoires (pour rappel : la surface de la plus petite unité cartographiée - seuil de description du code d'occupation des sols - est de 25 hectares pour les bases complètes et de 5 hectares pour les bases de changements) mais plus difficilement à l'échelle infra-communale (qui nécessitera la mobiliser sur d'autres sources de données).



Carte 18: Surface artificialisée du territoire

Source : UE – SoS - Corine Land Cover - 2018, traitement Foncéo-Citéliance, 2019

On retrouve un visuel assez proche de la carte des contraintes (précédentes) matérialisant des vocations affirmées et fortes sur l'agriculture, la viticulture sur la Côte et le Plateau de Nolay, et moindre sur la Plaine, Beaune et la Périphérie de Beaune.

Pour rappel : L'élaboration de cette nomenclature de représentation de l'occupation du sol à partir de la base CORINE Land Cover (CLC) a été conduite en fonction d'objectifs précis :

- permettre la cartographie de l'ensemble du territoire de l'Union Européenne,
- permettre de connaître l'état de l'environnement et ne pas comporter de postes ambigus.

Elle a par conséquent été orientée sur l'occupation biophysique du sol et non sur son utilisation. Elle privilégie donc la nature des objets (forêts, cultures, surfaces en eau, roches affleurantes,...) plutôt que leur fonction socio-économique.

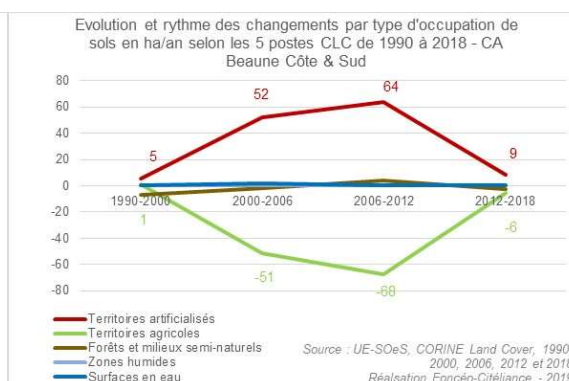
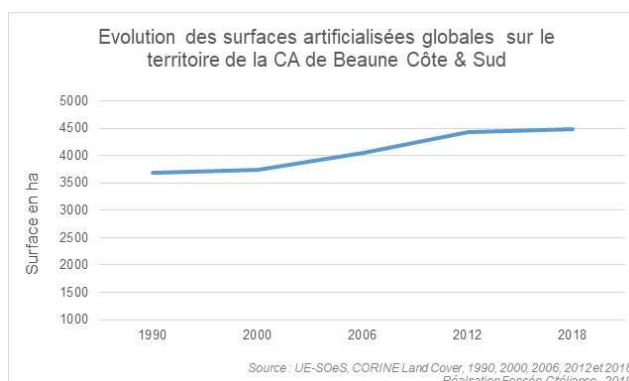
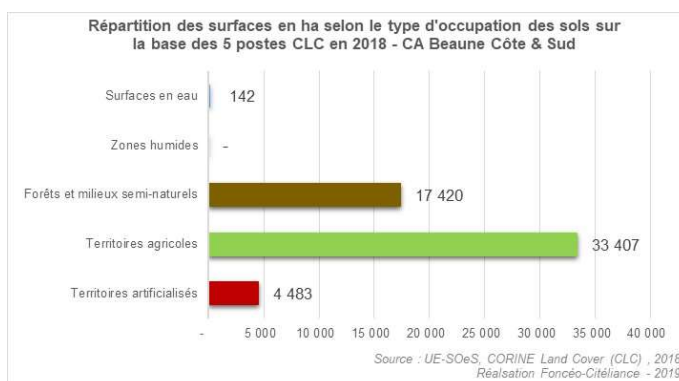
Méthodologie : La base de données CLC repose sur une nomenclature standard hiérarchisée en 3 niveaux, qui comprend 44 postes répartis selon 5 grands types d'occupation du territoire (territoires artificialisés, territoires agricoles, forêts et milieux semi-naturels, zones humides et surfaces en eau).

Nous sommes partis des bases de données CORINE Land Cover constituées en niveau 1 en 5 grands postes pour les approches globales d'occupation des sols et d'évolution de l'artificialisation (tout confondu, au-delà de l'habitat) à l'échelle du grand territoire et de la base de niveau 3 en 44 postes pour les approches plus ciblées (zoomant sur les postes 111 - Tissu urbain continu et 112- Tissu urbain discontinu portant plus particulièrement sur les espaces urbanisés dont sur l'habitat, hors zones industrielles et commerciales, installations publiques, réseaux routiers et ferroviaires, zones portuaires et aéroportuaires).

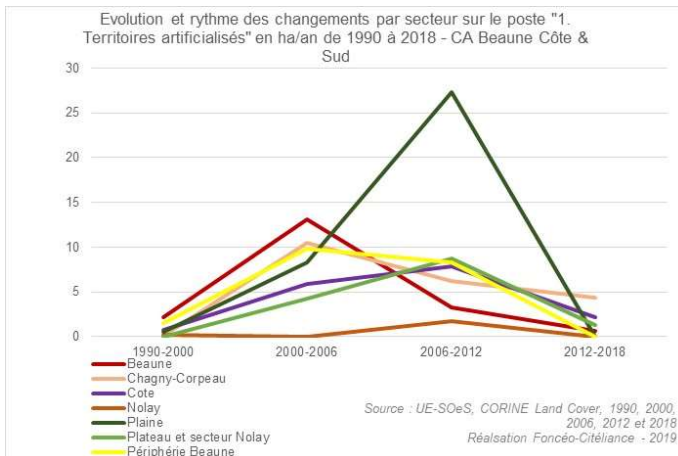
Sur la base de la nomenclature de 1^{er} niveau de la base CORINE Land Cover (CLC), répartie en 5 postes d'occupation des sols, il ressort que le territoire de Beaune Côte et Sud dans son ensemble, se compose pour :

- 60% d'espaces agricoles,
- 31% de forêts et milieux semi-naturels,
- Moins de 1% de surfaces en eau et de zones humides,
- Et de 8% d'espaces artificialisés.

Un territoire où les espaces agricoles et naturels représentent 91% de la surface totale.



Un territoire qui a connu une progression plus significative des surfaces artificialisées sur les périodes 2000-2006 et 2006-2012 (cf. 52 et 64 ha/ha respectivement). La dernière période affiche à un niveau d'artificialisation à nouveau bas, se plaçant sous les 10 ha/an (cf. graphique ci-dessus à droite).



Le graphique ci-contre permet de distinguer les différentes dynamiques qu'ont connu les secteurs du territoire d'Agglomération Beaune Côte & Sud, et ce, selon les périodes d'observation.

On remarquera l'importance du niveau de rythme d'artificialisation élevée (pic) sur le secteur Plaine durant la période 2006-2012 – secteur qui représente près de la moitié du niveau d'artificialisation de la période.

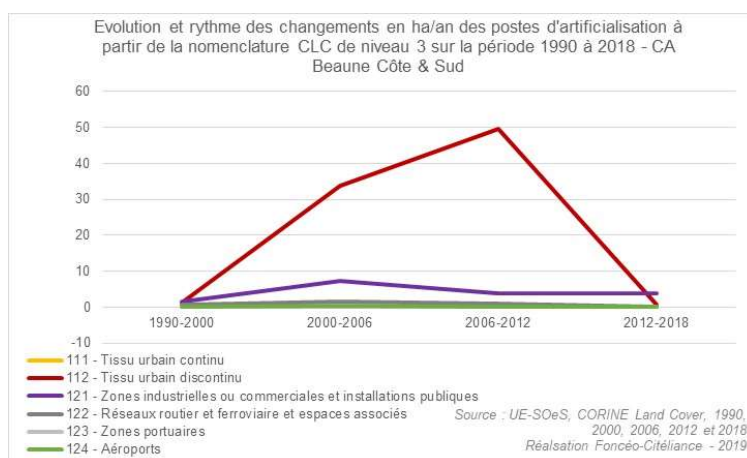
On notera également que le territoire, entre secteur, en dehors de cette particularité, présente plutôt des tendances homogènes en matière d'artificialisation des sols, avec notamment une ville centre, Beaune, qui présente sur la dernière période une progression quasi nulle de son espace artificialisé.

Ces chiffres permettent d'établir des 1ers éléments de repères au regard des analyses plus détaillées qui suivent. Il ressort clairement une dynamique accélérée et forte d'artificialisation sur la période 2000-2006 et plus particulièrement sur 2006-2012 qui a alimenté certainement le territoire, au regard du volume, en besoins fonciers jusqu'en 2018. Cela explique pour partie le ralentissement de l'artificialisation sur la dernière période 2012-2018, drainant encore l'offre générée sur la période précédente. L'autre explication découle également d'une orientation plus forte des projets sur les espaces existants déjà urbanisés (renouvellement urbain, revalorisation de la ville sur la ville) en lien avec l'adoption de nouveau document d'urbanisme (PLU).

Rappel des définitions des 2 premiers postes selon la nomenclature à 44 postes de la base de données CLC :

111 Tissu urbain continu - Espaces structurés par des bâtiments plutôt en tissu urbain « dense continu ». Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes couvrent la quasi-totalité du sol. La végétation non linéaire et le sol nu sont exceptionnels.

112 Tissu urbain discontinu - Espaces structurés par des bâtiments plutôt en tissus urbain « lâche et en extension ». Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.



Sur les périodes observées, l'artificialisation en tissu urbain discontinu (soit en extension) a marqué et forme la dynamique globale d'artificialisation observée sur le territoire. Les zones industrielles ou commerciales et les installations publiques ont participé pour partie à la progression de la consommation foncière globale.

L'artificialisation en tissu urbain continu a peu progressé au regard des données analysées. Cela s'explique par la structure de la donnée et des modes d'analyses opérées pour CORINE Land Cover (CLC) qui matérialise

essentiellement l'analyse des évolutions de surface et de périmètres des espaces nouvellement artificialisés.

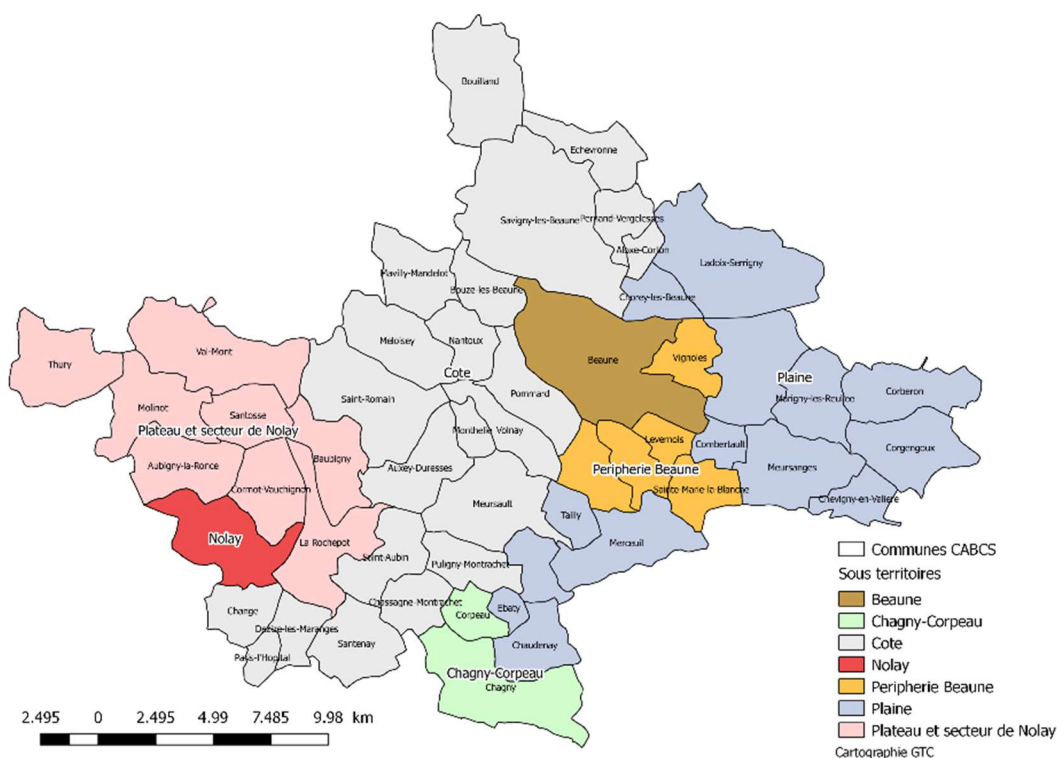
Les évolutions au sein de l'espace déjà bâti, et plus particulièrement les évolutions de reconquête et de revalorisation via le renouvellement urbain, n'apparaissent pas au sein de la base de données CLC. Dans la mise en œuvre du PLH, il sera nécessaire qu'au sein de l'observatoire foncier cette analyse puisse être anticipée et intégrée en mobilisant les données complémentaires nécessaires, à partir d'un seuil d'instruction plus fin.

3.4.2 Le cadre et la méthode de constitution du volet foncier du PLH

La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH doit répondre à plusieurs attentes :

- Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat, intégrant les spécificités et les caractéristiques propres aux fonciers sur l'ensemble des communes du territoire, mais également selon la différenciation par secteur retenu pour le PLH (cf. carte ci-dessous),
- Initier une démarche d'échange et de co-réflexion avec les communes et leurs élus sur les questions, enjeux et les outils fonciers



- **La méthode de travail**

Après une première sensibilisation aux enjeux fonciers dans le cadre des rencontres par secteur organisées en phase diagnostic.

La méthode utilisée s'est faite en 3 étapes avec un travail de concertation significatif de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte & Sud, en appui du bureau d'étude, avec l'ensemble des communes :

- **1ère étape : constitution des 1ers traitements et supports sous SIG intégrant l'ensemble des informations propres aux territoires**

Objectif : identifier l'ensemble des gisements fonciers en zones U et AU encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

- Prise en compte des « zonages » des documents d'urbanisme en vigueur (PLU, carte communale, ...) mais également des éléments d'orientation (OAP) et des grands projets (ZAC, ...),
- Identification des espaces prioritaires d'actions de la collectivité à partir des outils mobilisés (Emplacements réservés pour logements, de servitudes de mixités sociales) mais également de périmètres (OPAH, PIG, QPV, ...) et des éventuels servitudes,
- Prise en compte des contraintes, des risques existants et en matière de glissements de terrain et d'inondabilité/ruissellement (PPRI), des périmètres de protection du patrimoine « urbain » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, ...) et « naturel » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides, ...), de la Loi Littoral.

- **2ème étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain et envoi aux communes pour avis**

Objectif : constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant de les présenter, confronter au regard des communes.

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;
- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard du terrain ;
- Cette 1^{ère} vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) a été adressée aux communes afin d'affiner et d'ajuster les potentialités réelles pour le futur PLH.

- **3ème étape : retour des communes du territoire et échange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés**

Objectif : consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour la période du PLH.

- co-réflexion / confrontation des regards : re-questionner les potentialités relevées avec la commune et engagement d'un échange sur la réalité des capacités en logement, des possibilités de mixité, d'une diversification plus forte de logements dans la production à venir, les questions de mutations propres aux espaces centraux ;
- Echange sur les hypothèses de volonté des propriétaires, de la commune pour la mise sur le marché de ces fonciers, de développement de projets ; les modes opératoires envisageables ;
- Discussion en lien avec les orientations prises au sein des documents d'urbanisme et ses outils, les objectifs de mixité sociale.

Cette phase d'échanges et de travail avec l'ensemble des communes a permis de mieux cibler les projets et les gisements potentiels pouvant accompagner et animer le futur PLH (à 6 ans) mais également d'inscrire d'autres projets et potentialités à plus long terme pour anticiper sur les besoins fonciers futurs.

A travers cette démarche d'association et de concertation tout au long de l'élaboration du PLH, l'objectif était de pouvoir disposer d'une vision globale des projets potentiels qui pourront venir s'inscrire dans la temporalité du futur PLH, ainsi que leurs emprises foncières, et autant que possible, une estimation des potentialités (mutabilités) en diffus.

- **Précisions sur le travail réalisé**

Le volet foncier du PLH a été constitué à partir d'une base de données sous SIG à la parcelle tenant compte des réalités de terrain et des cadres posés. Il a porté à la fois sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables.

Le travail préparatoire sous SIG a permis d'identifier de manière brute et globale l'ensemble des terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain présentant des situations de « sous occupation » ou « de valorisation plus importante » au regard des nouvelles capacités initiées par les documents d'urbanisme (possibilité de détachement de plusieurs lots, développement de plus de logements, ...).



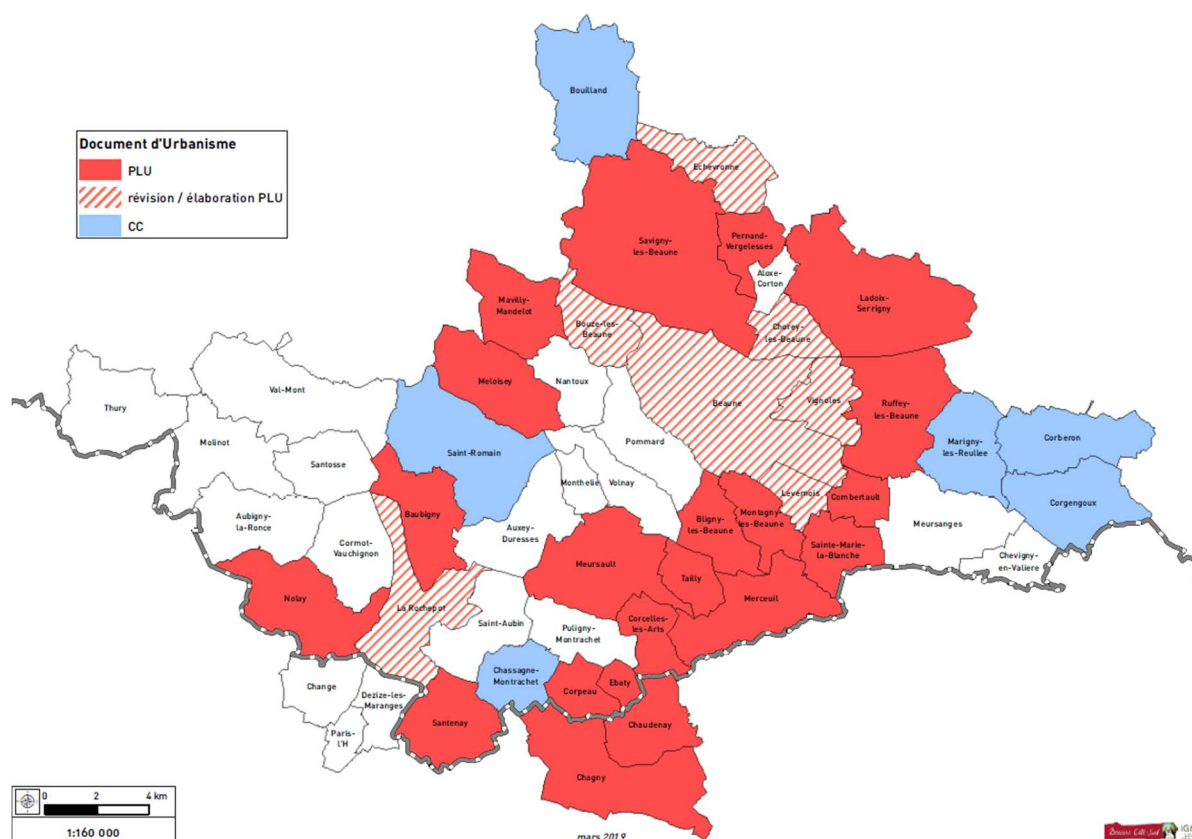
Ce travail a été consolidé par des relevés (visites) terrain afin de confirmer les gisements encore constructibles mais également les espaces pouvant éventuellement faire l'objet de « densification » ou de « mutation ».



Ainsi, la base de données foncières intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs », mais également de type « renouvellement urbain - revalorisation », constitués de « bâtis anciens délaissés et mutables », pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions.

Un volet foncier du PLH qui tient compte des documents d'urbanisme et de l'évolution de la réflexion des communes quant aux orientations de projets

Le travail d'identification des potentialités foncières a été engagé à partir de Mars-Avril 2019. Certaines communes étaient en cours d'élaboration de leur PLU, d'autres en cours d'approbation (cf. carte ci-dessous).



Carte 20 Etat des documents d'urbanisme

Source Direction de l'Aménagement CABCS - réalisation Foncéo-Citéliance, 2019

Les rencontres engagées, via les réunions de secteur, les retours à l'enquête des projets ou en approfondissement avec les communes, ont ainsi permis :

- d'alimenter la réflexion des communes concernant leur projet à venir, leur programmation,
- de les questionner quant à la réalisation des objectifs, l'inscription de projets suffisants,
- de les amener à regarder les potentialités existantes dans le tissu existant, et plus particulièrement sur les centres anciens.

Il ressort du parcours des documents d'urbanisme le constat suivant :

- une mobilisation progressive et croissante des outils potentiels d'encadrement et d'orientation de projets par les communes (principalement via les OAP),
- une inscription sur certains grands projets pour les communes, de nouveaux objectifs de mixité et de diversité de production de logements, y compris au sein de démarche de type lotissement (cf. projet de lotissement intergénérationnel à Ruffey Les Beaune regroupant une résidence autonomie seniors, une micro crèche et quelques lots à bâtir),

- une prise en compte des nouveaux objectifs en matière de limitation de la consommation de l'espace.

Tout le travail de repérage foncier a porté sur les espaces de centralité et les quartiers périphériques contenus au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée et matérialisée au sein des zonages des documents d'urbanisme, (PLU, cartes communales).

L'approche n'a pas porté sur l'identification de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, en sus de celles déjà inscrites au sein des documents d'urbanisme.

En parallèle, les pratiques des communes en matière d'anticipation et d'action foncière ont été relevées. Il ressort des rencontres, une implication significative des communes via la mobilisation et la constitution de logements communaux, dans l'apport d'une offre locative complémentaire aux pratiques initiées par les marchés privés du territoire.

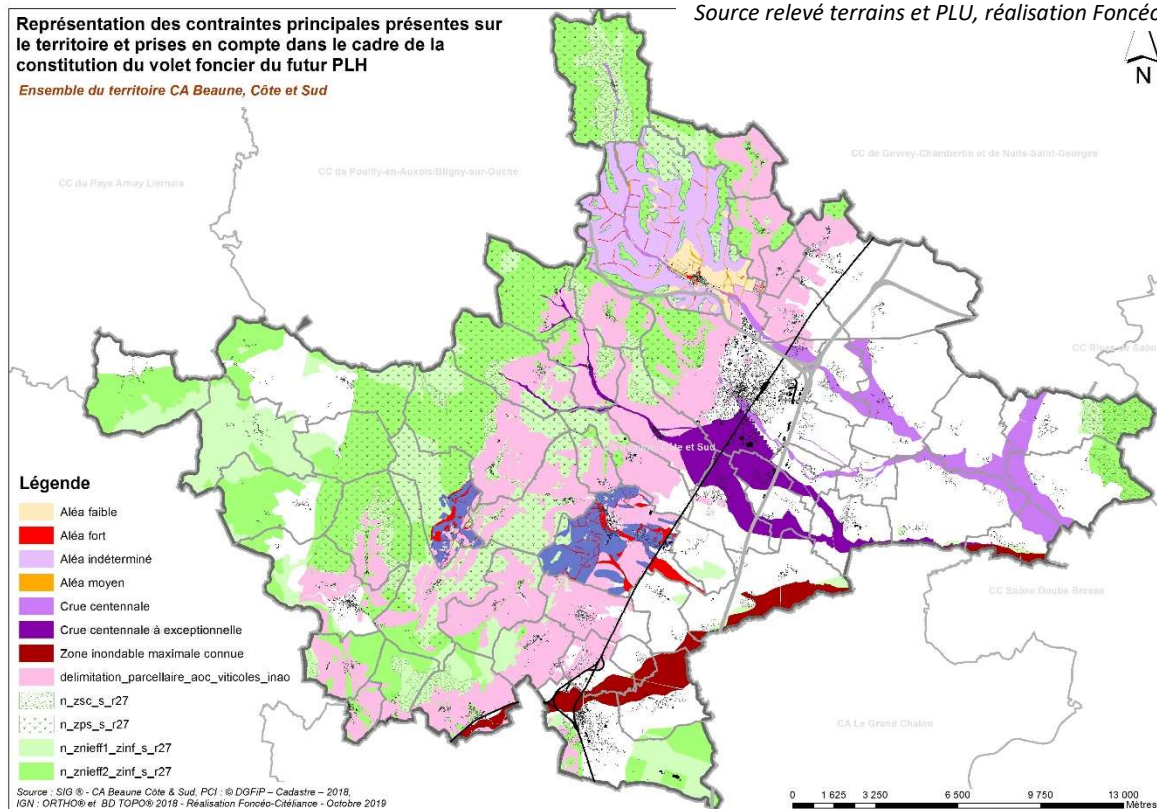
Pour autant, et face aux besoins fonciers des activités agricoles et viticoles présentes et importantes sur le territoire, mais également de la concurrence d'acquéreurs extérieurs au territoire aux budgets supérieurs, la mise en œuvre des possibilités de préemption et d'action de maîtrise foncière publique semble parfois compromise et difficilement tenable à l'échelle de petites communes (au regard des montants importants de transaction).

Un volet foncier du PLH qui tient également compte des contraintes importantes et variées présentes sur le territoire et qui ont un impact sur les possibilités de développement et d'actions des communes.

La carte ci-après illustre assez bien les situations différenciées entre communes du territoire face aux principales contraintes.

Carte 21 Contraintes d'urbanisation

Source relevé terrains et PLU, réalisation Foncéo-Citéliance



Le secteur Côte doit faire face à plusieurs contraintes de risques naturels, de préservations environnementales et paysagères mais également de rétention en lien avec le classement des terres viticoles.

Ces contraintes sont bien ressorties lors du recensement des potentialités foncières. En effet, le secteur Côte a été celui qui a fait part de la plus forte situation de rétention foncière et de tension en prix sur les biens éventuellement mis en vente.



Les communes de ce secteur ont souligné leurs difficultés à mener des actions foncières publiques face à la concurrence forte portée par une demande étrangère et la réticence des propriétaires privés à mettre certains biens en vente.

En effet, si visuellement ou morphologiquement, certains biens pourraient laisser apparaître une mutabilité à terme, en raison d'une vacance ou d'un état dégradé, leurs inscriptions dans les activités viticoles (biens nécessaires à la bonne activité du viticulteur) en font des « outils économiques » à part entière, et en limite ainsi leur mutation. De plus, ils s'inscrivent bien souvent dans un parcours patrimonial ancien constituant un « domaine viticole » ce qui en fait un « bien inaliénable ».

A l'inverse, d'autres secteurs sont moins impactés par ces contraintes. Il s'agit d'une partie de Beaune, Nolay, de la Périphérie de Beaune et de la Plaine. Ce sont les secteurs et les polarités où les potentialités relevées ont été les plus importantes et où se concentrent les projets principaux ciblés par le PLH.

- **La classification des potentialités en lien avec les contraintes et les réalités opérationnelles propres au territoire**

Au cœur de la base de données constituée sous SIG, les fonciers potentiels relevés pour le volet foncier du PLH ont fait l'objet d'une qualification complémentaire selon une « typologie » adaptée aux enjeux du territoire. (cf. schéma ci-contre).

Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. De mieux caractériser le type de foncier dont se compose le territoire

Par exemple, lorsque l'on définit des objectifs au territoire de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.

De même, il est important également de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé).

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération dans une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents.

Code	Libellé
1	Potentiel en dents creuses (terrains nus constructibles, diffus en zone U)
2	Potentiel en valorisation (fonciers sous occupés, biens bâtis pouvant faire l'objet d'une valorisation plus forte)
3	Potentiel contraint (limité en raison de contraintes)
4	Potentiel en extension (fonciers en extension future d'urbanisation bien souvent encadrés par une OAP, voire une ZAC)
5	Potentiel en maîtrise publique (fonciers déjà sous maîtrise publique)
6	Potentiel en redécoupage parcellaire (fonciers déjà bâtis au sein desquels un ou plusieurs détachements parcellaires sont possibles)

De même, une potentialité en plein de cœur de bourg de plus de 3.000 m² révèle une opérationnalité plus facile et économiquement plus intéressante qu'une parcelle de moins de 1.000 m².

3. D'anticiper sur les logiques à venir

Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire au sein des PLU, en lien avec l'évolution des pratiques au sein des marchés (réduction des tailles de terrains à bâtir).

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (dont équipement mais également économique et habitat)

3.4.3 Les potentialités foncières et de projets relevés au sein du volet foncier du PLH

Les rencontres tout au long de la démarche de constitution du PLH ont donc permis d'établir une base foncière regroupant :

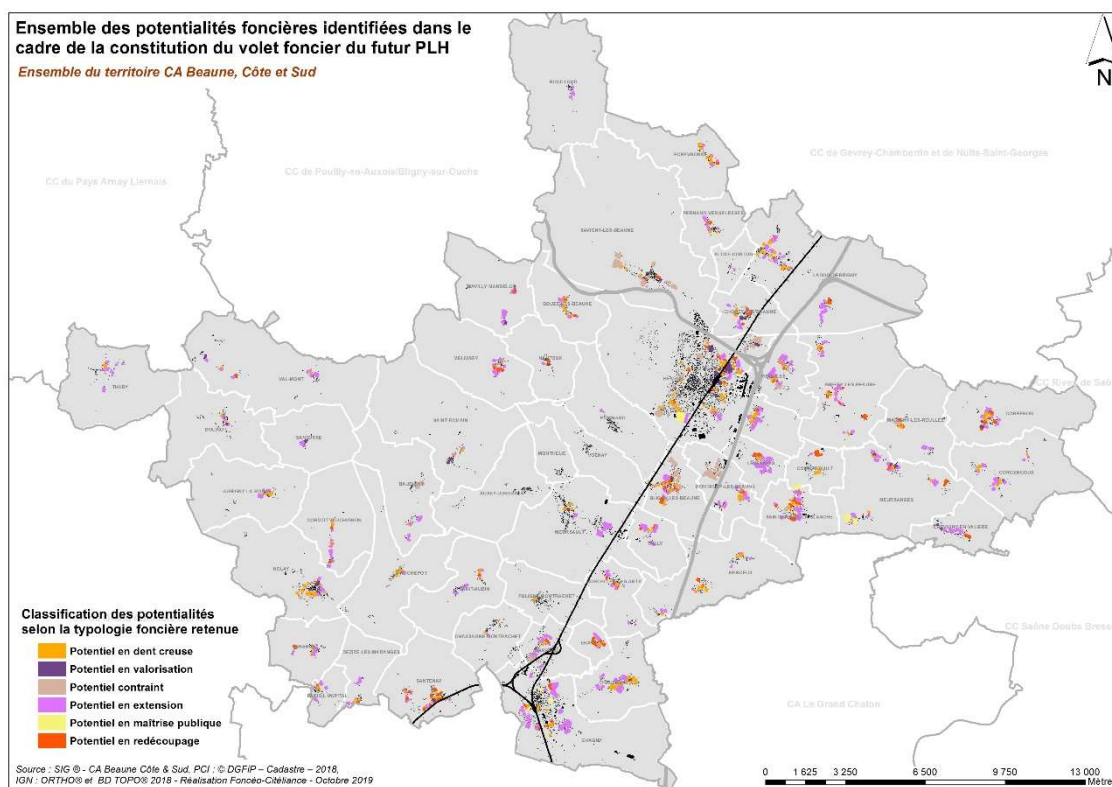
- l'ensemble des projets potentiels (privés et publics) pouvant s'inscrire sur la durée du futur PLH,
- mais également l'ensemble des autres projets et potentialités foncières, plus diffuses, pouvant s'inscrire en complément de ces projets au regard de leur disponibilité, leur constructibilité ou de leur mutabilité à moyen et long terme.

Avec :

- une qualification de l'ensemble des potentialités à court, moyen et long terme pour l'ensemble des communes du territoire, qui représentent au final un potentiel d'un peu plus de 2.300 logements,
- avec, une fois le travail de hiérarchisation et la confrontation avec la réalité du terrain effectué, un potentiel d'une cinquantaine de projets qui viendront plus particulièrement animer le futur PLH (sur les 6 années à venir), pour un total d'environ 1400 logements,
- un regard à plus long terme, au-delà du PLH, sur les possibilités, qui selon, les estimations établies avec les communes, laisse apparaître un potentiel supplémentaire de 900 logements.

La carte de synthèse des potentialités ci-après fait ressortir plus particulièrement 3 grandes catégories de potentialités foncières :

- les dents creuses, inscrites dans le diffus en zone U,
- les projets de valorisation/revalorisation des communes, inscrits dans les projets et orientations des documents d'urbanisme,
- les projets en extension envisagés à court et moyen terme, en zone 1AU.

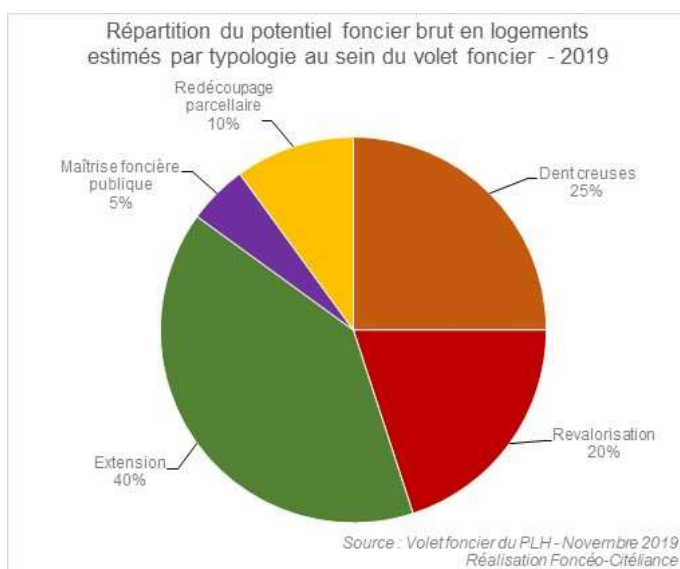


Carte 22: Potentialités foncières globales relevées sur le territoire
 Source : Entretiens avec les communes - traitement Foncéo-Citéliance, 2019

Ces 3 grandes catégories ressortent également suite au traitement par « capacité estimée en logement » (cf. graphique ci-contre) sur l'ensemble des potentialités relevées au sein du volet foncier (pour le PLH et au-delà).

Il est à noter la présence de quelques maîtrises foncières publiques, dont sur Beaune, pour le développement de projets en aménagement maîtrisé, mais qui s'inscriront plutôt au-delà du PLH à venir.

Cependant, cette maîtrise foncière publique, même au-delà du PLH, pour de nouveaux projets, reste faible et marginale (moins de 5% du total).



En résumé, un volet foncier du PLH qui se compose, au regard des capacités totales en logement, pour : 40% en extension et pour 60% dans le tissu existant en revalorisation ou en densification de sites déjà bâtis – ces 60% intègrent également les maîtrises foncières publiques qui s'inscrivent plutôt au sein des enveloppes urbaines déjà constituées.

Sur les 1.400 logements ciblés à travers les projets qui vont s'inscrire potentiellement sur la temporalité du PLH, il ressort une répartition pour :

- 40% en extension, représentant un peu plus de 30 ha, soit une mobilisation foncière supplémentaire à venir de près de 5 à 6 ha/an. Cette consommation dans les faits pourra être supérieure en raison de l'engagement de grandes zones d'urbanisation nouvelles qui s'établiront sur plusieurs temporalités (dans le PLH et au-delà). De ce fait, l'engagement au sein du PLH matérialisera une consommation plus importante, de l'ordre de 50 à 60 h, à l'instant T mais il faudra « projeter » ces éléments à la bonne échelle temporelle et surtout intégrer la part des aménagements et des équipements sur ces futures zones (qui pour certaines ne sont pas encore définis).
- 60% au sein du tissu existant sous forme d'exploitation de dents creuses et de possibilités en détachement parcellaire ou en revalorisation de sites existants, soit l'équivalent selon nos estimations d'environ 40 ha en intensification urbaine, soit l'équivalent de près de 6 à 7 ha/an.

Le PLH s'inscrit bien dans une orientation de limitation de la consommation de l'espace et d'optimisation foncière au sein d'espaces déjà urbanisés, voire bâtis. Sur les un peu plus de 70 ha que représente les 1.400 logements potentiels ciblés par le PLH, 60% portent sur des fonciers au sein des enveloppes urbaines déjà constituées et de tissus existants.

Ce qu'il faut retenir :

- Une dynamique de constructions neuves alimentée principalement par le développement d'une offre en terrains et lots à bâtir, attractive en prix et en taille de parcelle,
- Une offre qui a permis de capter de jeunes ménages, jeunes familles sur le territoire, y compris en provenance des pôles urbains limitrophes,
- Une offre qui aujourd'hui se raréfie et présente une hausse significative en prix,
- Un territoire où de fortes contraintes s'appliquent et où toutes les communes ne disposent pas des mêmes possibilités, capacités de mutations foncières à terme,
- Une situation de contraintes qui se trouve renforcée par une rétention foncière de la part de propriétaires de dents creuses, de bâtis anciens plutôt importante sur le territoire, s'inscrivant dans une volonté de préservation de leur patrimoine familial, leur cadre de vie et d'activités économiques (viticulteurs),
- Des difficultés naissantes d'accès au foncier, et plus globalement au logement, pour les jeunes et jeunes couples/familles,
- Une nécessité de développement d'une offre de logements plus diversifié, en réponse aux nouveaux besoins des jeunes, jeunes familles mais également de personnes âgées souhaitant se rapprocher des cœurs de ville / bourg,
- Cela implique l'inscription d'une approche plus large en type de foncier à mobiliser pour l'accueil de ces nouveaux projets, d'intégrer dans les pratiques de nouveaux modes de faire en matière d'aménagement et de montage des projets,
- Un territoire où la maîtrise foncière publique est globalement faible, et ce malgré une culture antérieure observée de développement de lotissements communaux,
- Par ailleurs, les budgets contraints des ménages et les besoins de structuration, amélioration des cœurs de bourg, posent la question d'un apport de plus de diversification dans l'offre à venir,
- Un territoire disposant de peu de réserves foncières publiques,
- Des communes qui ont engagé quelques actions de maîtrise de biens immobiliers, logement pour répondre aux besoins locatifs.

3.5 Enjeux du parc privé

3.5.1 Près de 85% des résidences principales sont constituées de logements privés

Avec près de 19 800 logements répertoriés par le recensement de l'INSEE en 2015, le parc privé représente 84% des résidences principales de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud.

Le parc de résidences principales est occupé au 2/3 par des propriétaires occupants (environ 14 580 logements), et pour un quart de locataires du parc privé (environ 5 180 logements).

La proportion de propriétaires occupants varie fortement entre les différents pôles de l'Agglomération. La ville-centre et le pôle Chagny-Corpeau avec plus de 20% de logements sociaux, ont un parc privé un peu moins important (autour de 75%). A l'inverse, on recense 90% de propriétaires occupants ou plus pour les autres secteurs.

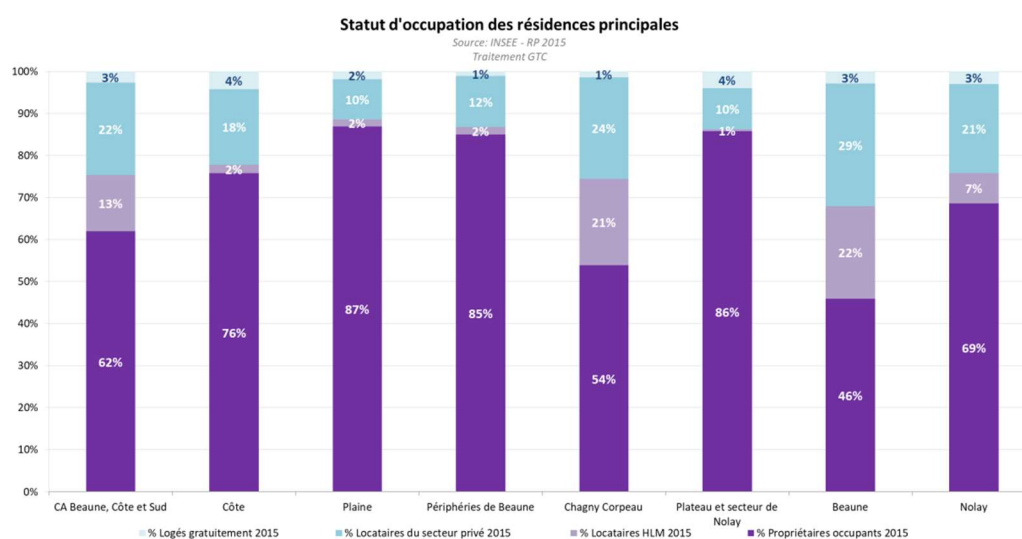


Figure 36 Statut d'occupation des résidences principales
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Sur la période 2010-2015, le parc privé a progressé annuellement de 0.37% (+360 logements), porté à 63% par le secteur Plaine (229 logements). Ceci est à corréliser avec le taux de réalisation de production de logements neufs entre 2012-2018 (160 logements), essentiellement en pavillonnaire et en accession à la propriété. A Beaune, la progression du parc de logements à des fins touristiques s'est traduite par une diminution du parc privé, en particulier du nombre de propriétaires occupants.

	Nombre de logements privés 2015	Dont propriétaires occupants 2015	Dont locataires secteur privé 2015	Evolution parc privé 2010-2015	Dont évolution des propriétaires occupants	Dont évolution des locataires privés
CA Beaune, Côte et Sud	19756	14577	5179	360	195	165
Côte	3573	2887	686	-3	8	-12
Plaine	3124	2815	309	229	199	31
Périphéries de Beaune	1576	1378	197	116	89	27
Chagny Corpeau	2322	1603	718	119	61	57
Plateau et secteur de Nolay	708	636	72	25	23	3
Beaune	7896	4831	3066	-105	-172	67
Nolay	558	427	132	-21	-13	-8

Figure 37 Statut des occupants du parc privé
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.5.2 Des typologies variables selon le statut d'occupation

Les résidences principales occupées par des propriétaires occupants sont constituées de grands logements : les 5 pièces et plus représentent 57% du parc à l'échelle intercommunale. Ce parc constitue une aubaine pour continuer à attirer les familles, mais pose néanmoins des enjeux de sous-occupation pour les propriétaires occupants vieillissants, et ce d'autant que la taille moyenne des ménages propriétaires occupants est de 2.3 personnes en 2015. Les T2/T3 représentent 15% du parc de logements occupés par des propriétaires occupants. Aussi, la construction de typologies moyennes constitue un enjeu pour le maintien à domicile des seniors, en particulier dans les centres urbains bien équipés.

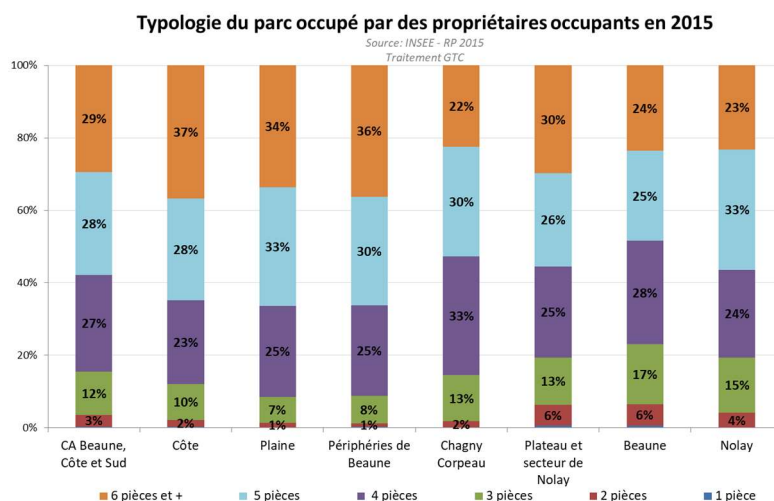


Figure 38 Taille des logements occupés par des propriétaires occupants
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Quant aux locataires du parc privé, ils occupent un parc plus diversifié que celui des propriétaires occupants. Celui-ci est majoritairement constitué de logements de petite et moyenne typologie (1/3 de T1 et T2 et 1/3 de T3). La taille moyenne des ménages locataires du privé est de 1.9 personne/ménage.

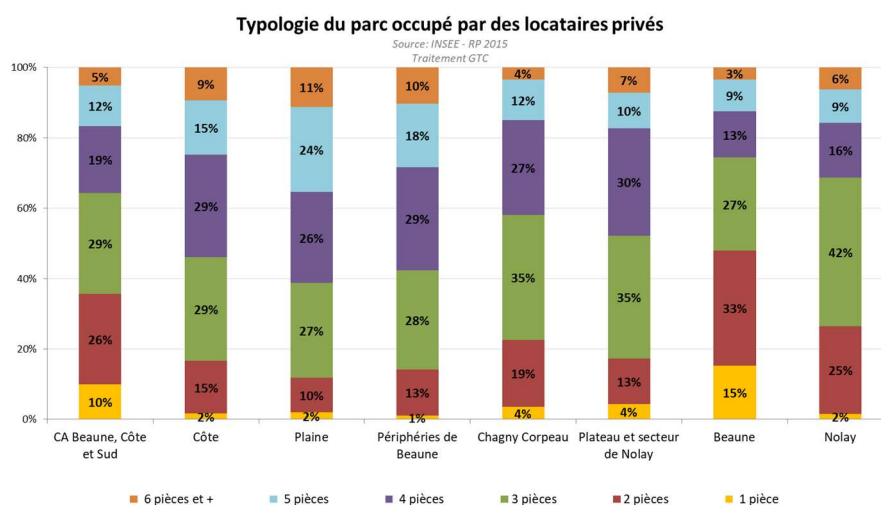


Figure 39 Taille des logements occupés par des locataires privés
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.5.3 L'amélioration des logements et la lutte contre la précarité énergétique

38% des propriétaires occupants de l'Agglomération sont éligibles aux aides de l'ANAH en 2013 compte tenu de leurs revenus : cela représente un vivier de 4 500 ménages. Ce taux atteint près de 55% à Nolay et dans le secteur du Plateau de Nolay, ce qui représente près de 560 ménages.

Parmi les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, 23% ont un profil de propriétaires très modestes (soit 2 730 ménages percevant un revenu maximum de 13 288€ annuel pour un couple en 2013) et 15% de propriétaires modestes (soit 1 800 ménages dont les revenus sont au plus de 17 273€ pour un couple).

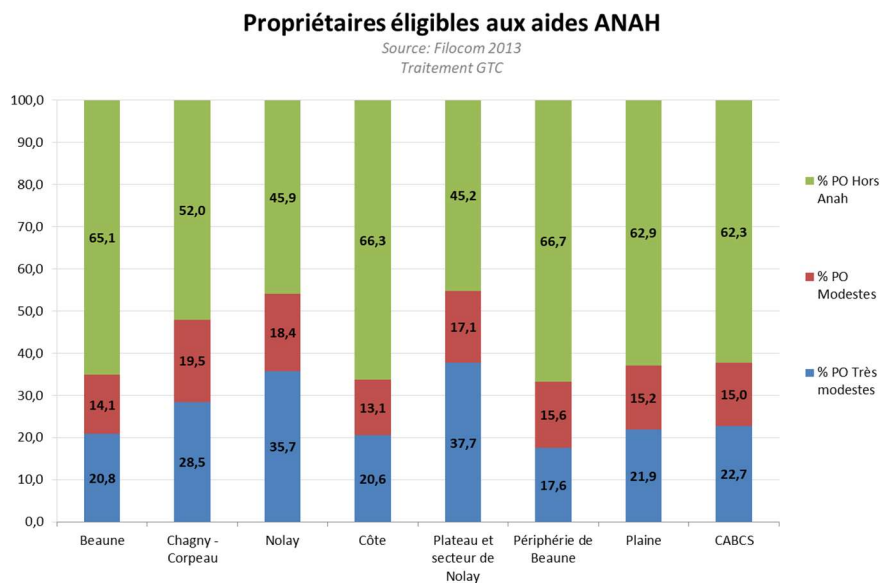
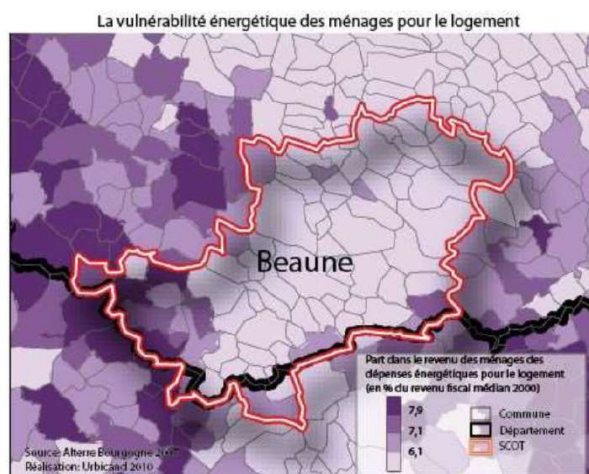


Figure 40 Eligibilité des propriétaires aux aides de l'ANAH
Source Filocom 2013 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

En outre, si on examine les tendances à l'échelle du Pays Beaunois, on observe que le territoire n'est que partiellement impacté par la vulnérabilité énergétique comparé au reste du territoire départemental, hormis peut-être pour les communes du Plateau du Nolay.



Carte 23 Vulnérabilité des ménages pour le logement

Source PDH - PDALHPD 21, réunion territoriale du Pays Beaunois, 2019

3.5.4 Le parc de copropriétés

En 2015, selon Filocom, l'agglomération beaunoise compte 4 498 logements situés en copropriétés : cela représente 15% du parc total de l'Agglomération. 85% des copropriétés se situent à Beaune, ce qui représente pour la ville près de 30% de son parc total de logements.

LOCALISATION DES LOGEMENTS EN COPROPRIETES EN 2015	
CA Beaune, Côte et Sud	4498
Beaune	3813
Chagny - Corpeau	405
Nolay	34
Côte	174
Plateau et secteur de N.	11
Périphérie de Beaune	14
Plaine	47

Tableau 28 Répartition des logements en copropriétés par sous territoire

Source Filocom - réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Nouveauté introduite par la loi ALUR, le registre d'immatriculation des copropriétés vise à mieux connaître le parc des copropriétés et à prévenir des situations de fragilisation des copropriétés (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales...). Celui-ci est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2019.

En mai 2019, 185 des copropriétés s'étaient enregistrées, ce qui représente 3057 lots à usage d'habitation.

Les analyses ci-dessous intègrent donc une marge d'évolution importante compte tenu du fait qu'elles ne reflètent pas l'ensemble du parc de copropriétés et sont construites sur du déclaratif.

Les ensembles de moins de 20 lots représentent la majorité des copropriétés existantes. L'Agglomération compte également 3 copropriétés de plus de 100 lots, situées à Beaune :

- 7-9 Rue des Tanneries (109 lots),
- L'Horloge, sis 10 Route de Seurre (106 lots),
- 36 Faubourg Bretonnière (100 lots).

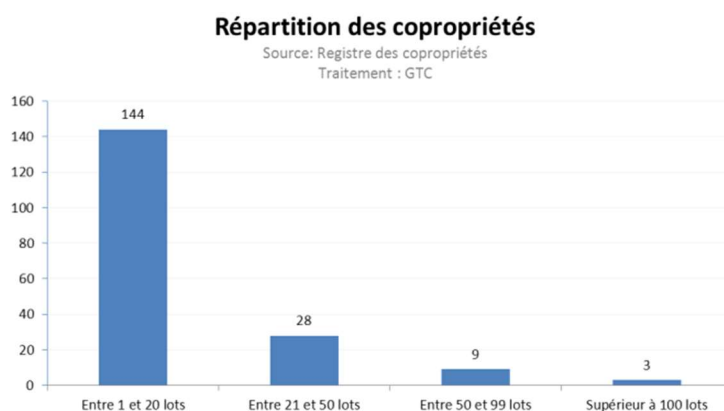


Figure 41 Répartition des copropriétés suivant la taille de la copropriété

Source Registre des copropriétés (DDT) - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Il existe un enjeu d'amélioration thermique important du parc en copropriété, puisque près de 50% des lots ont été construits avant 1949, et 58% avant les premières réglementations thermiques. Au sein de ce parc, les conseils syndicaux ont déclaré que l'essentiel des lots à usage d'habitation sont raccordés à un chauffage individuel (68%).

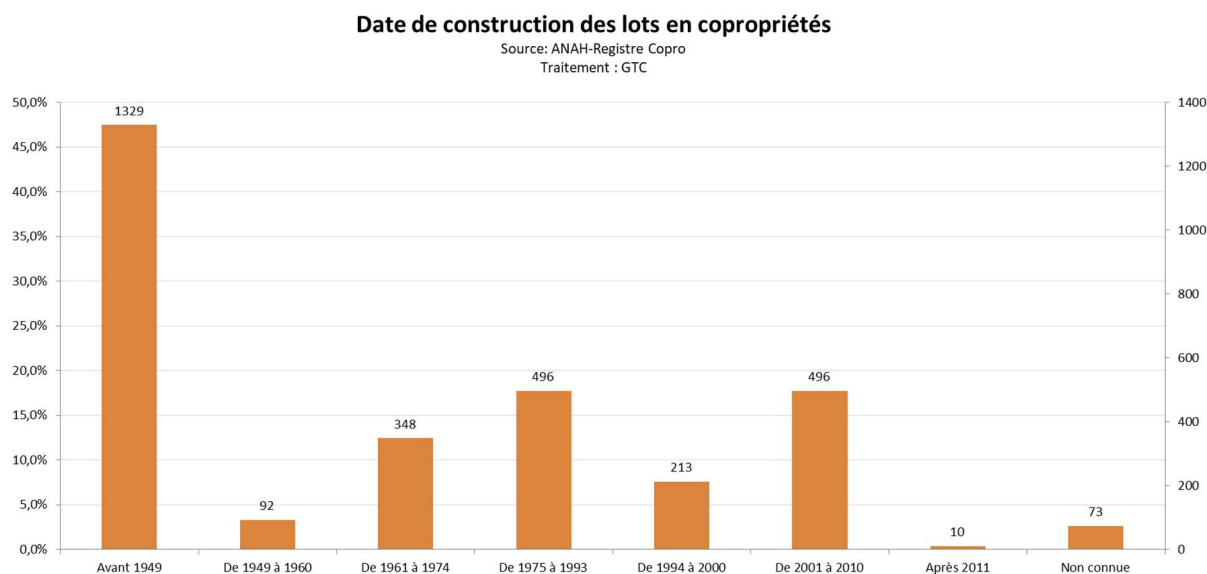


Figure 42 Période de construction des lots en copropriétés
Source Registre des copropriétés (DDT) - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Selon le registre, ni arrêté relevant du Code de la santé publique, ni arrêté de péril dans les parties communes ne sont en cours dans les copropriétés enregistrées.

En revanche, parmi les 185 copropriétés inscrites sur le registre, 348 copropriétaires sont débiteurs de plus de 300 euros vis-à-vis de leur syndicat de copropriétés, dont 8 copropriétés pour lesquels plus de 10 copropriétaires sont débiteurs de +300 euros (tous type de lots confondus). Ces données étant établies à un instant « T », elles peuvent être le reflet d'un appel de charge récent ou bien de difficultés plus importantes. Seul le suivi de ces données dans le temps permettra de vérifier ces deux hypothèses.

3.5.5 La lutte contre l'habitat indigne et insalubre

Sont considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

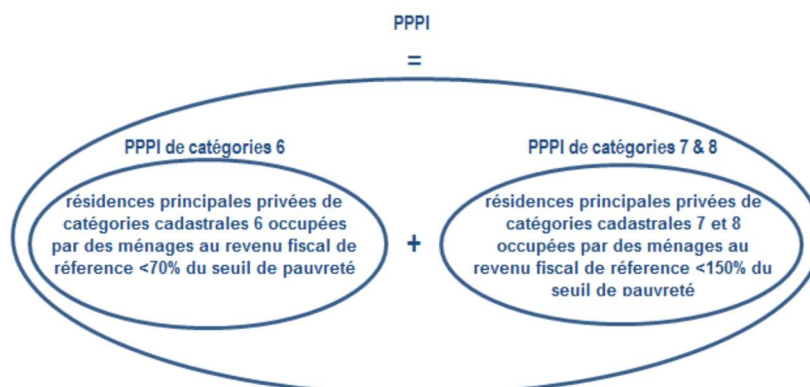


Figure 43 Les différents types de parc potentiellement indigne

Source Méthodologie PPI, 2015

L'évaluation offerte par l'indicateur Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) porte sur les résidences principales privées occupées. Du point de vue de la lutte contre l'habitat indigne, c'est bien sûr celui qui doit faire l'objet de plus d'attention. Mais on n'oubliera pas qu'à côté, dans le parc vacant, voire dans celui des résidences secondaires, il existe un grand nombre de logements médiocres et qui, à un moment ou un autre, peuvent de nouveau être occupés à titre principal.

En 2013, 1 114 logements potentiellement indignes ont été identifiés sur la CABCS, soit environ 13% du parc potentiellement indigne de la Côte d'Or (8300 logements). Ce parc abrite 2 234 personnes, ce qui représente environ 2% de la population totale et constitue 5% du parc de logements privés intercommunal. La part de parc potentiellement indigne au sein des résidences principales privées de la Communauté d'Agglomération est supérieure à celui de la Côte d'Or, qui est de 3.8%.

Les données statistiques étant secrétisées, elles ne permettent pas une approche exploitable par commune. Néanmoins, à partir des données disponibles, plusieurs communes révèlent des enjeux de traitement. Près de la moitié de ce parc se trouvait à Beaune (530 logements) et concentrait près de 1200 habitants potentiellement exposés. Rappelons qu'il s'agit d'un volume potentiel, issu du croisement de plusieurs sources statistiques, qui doit ensuite être objectivé par des analyses locales plus fines.

PPPI TOTAL EN 2013	
Beaune	530
Meursault	30
Nolay	65
Santenay	32
Savigny-lès-Beaune	34
Thury	29
Chagny	116
Source : PPPI, Filocom	

Tableau 29 Parc potentiellement indigne en 2013

Source Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP

Ces données sont aujourd'hui assez anciennes. Elles permettent cependant de situer le territoire au regard du reste des départements. Il convient de retenir :

- L'ancienneté du parc constitue l'un des facteurs de PPI : 70% du parc date d'avant 1949,
- L'égalité proportion entre logement individuel et logement collectif concernée par cette problématique,
- La faible proportion du parc en copropriétés (13%).

Entre 2005 et 2013, le parc potentiellement indigne a très légèrement diminué (-77 logements), malgré un pic en 2009 (1215 logements potentiellement concernés).

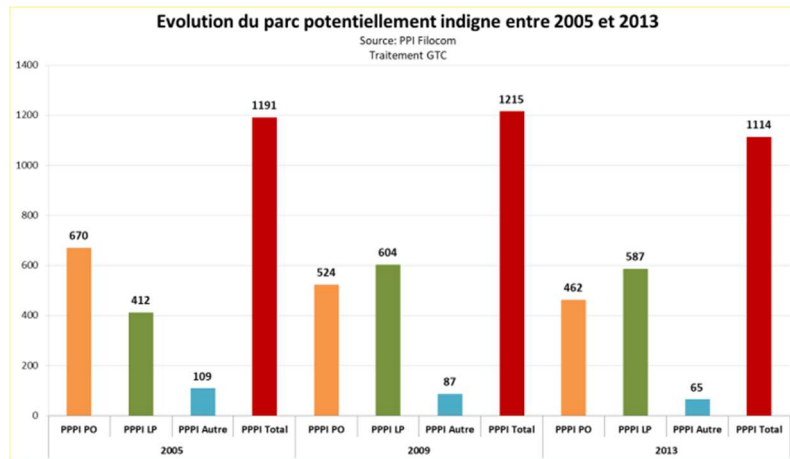


Figure 44 Evolution du parc potentiellement indigne entre 2005 et 2013

Source Filocom 2013 - MEDDE d'après DGFIP

Au-delà de cette analyse statistique, les difficultés sur le parc privé peuvent faire l'objet d'arrêtés. Dans les communes ne disposant pas de SCHS ou d'inspecteur de salubrité (généralement les communes de moins de 20 000 habitants), ce sont les agents d'une agence régionale de santé (ARS) qui sont chargés de visiter l'immeuble et réaliser un rapport concluant ou non à l'insalubrité. Après consultation de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, le préfet peut prendre un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable.

Sur le territoire, à ce jour, 9 arrêtés ont été pris. 4 arrêtés ont été pris avant 1995, dont le plus ancien en 1985 : une mise à jour des arrêtés anciens pourrait donc être menée à l'avenir.

Ceux-ci sont situés à Beaune (5), Mavilly-Mandelot (1), Merceuil (1), Nolay (1) et Saint Romain (1). Il s'agit de :

- 5 arrêtés d'insalubrité remédiable,
- 3 arrêtés d'insalubrité irrémédiable,
- 1 arrêté d'urgence.

Ce qu'il faut retenir :

- **Le parc privé est occupé aux 2/3 par des propriétaires occupants,**
- **Une évolution relativement faible, qui s'explique en partie par la mobilisation du parc à des fins touristiques,**
- **40% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH, dont 23% ont un profil très modeste,**
- **Un parc de copropriétés essentiellement concentré à Beaune et Chagny, qui peut présenter des enjeux d'amélioration thermique compte tenu de la période de construction,**
- **Un enjeu relatif à l'habitat indigne et insalubre relativement faible.**

Les enjeux :

- **Poursuivre l'amélioration des logements, en particulier celui occupé par les propriétaires occupants,**
- **Accompagner les copropriétaires dans la réhabilitation de leur logement, et pour cela mieux connaître les copropriétés,**
- **La mise à jour des arrêtés anciens,**

3.6 Enjeux du parc social et conventionné

3.6.1 Des communes qui respectent leurs obligations SRU

Beaune et Chagny sont les deux seules villes de l'Agglomération soumises à l'article 55 de la loi SRU : elles répondent à leurs obligations réglementaires, fixées à 20% de logements locatifs sociaux au sein de leur parc total de résidences principales.

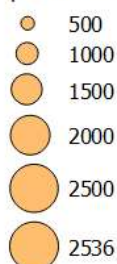
- Chagny offre 694 logements sociaux, soit 26.8% de son parc de résidences principales,
- Beaune offre 2 650 logements, soit 24,9% de son parc de résidences principales.

Les logements comptabilisés comprennent au-delà des logements conventionnés des bailleurs sociaux, les logements conventionnés dans le parc privé ou géré par les SEM, les logements-foyers, les résidences sociales les places en CHRS, Foyers de travailleurs migrants, les terrains familiaux à destination des gens du voyage, l'intermédiation locative...⁹

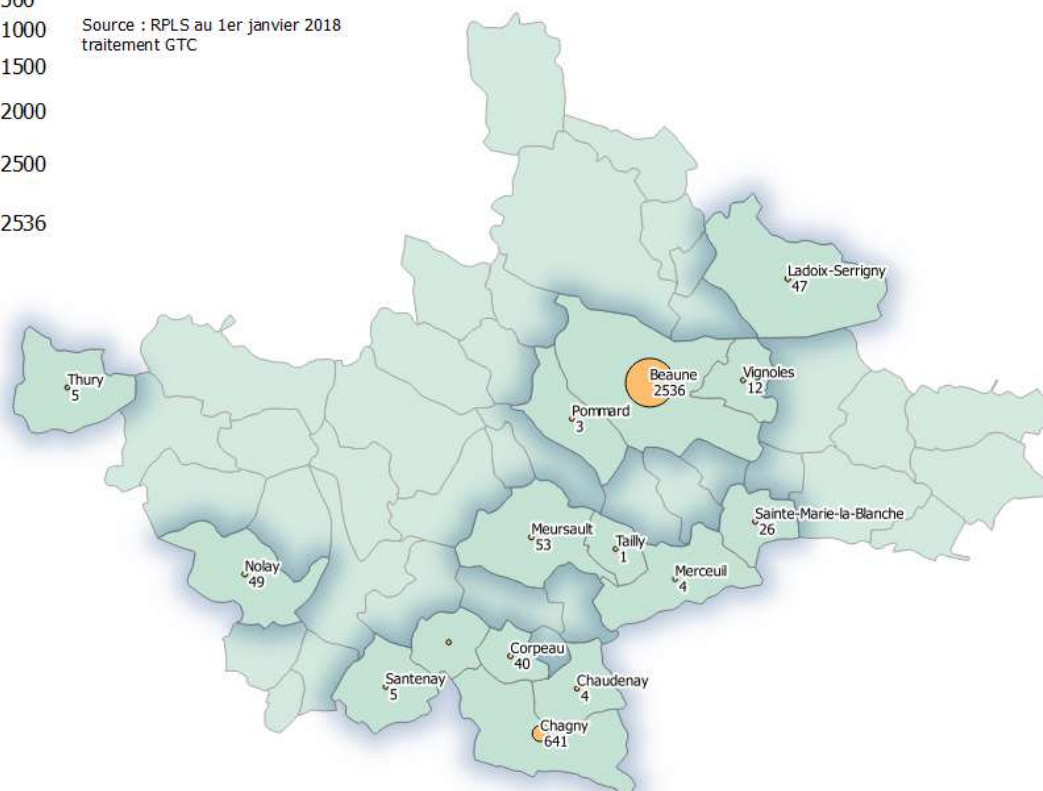
3.6.2 Une offre inégalement répartie gérée par deux bailleurs principaux

L'offre gérée par les bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2018, est de 3 437 logements locatifs sociaux. Elle se répartit sur 15 villes (dont Beaune et Chagny).

Nombre de logements sociaux gérés
par des bailleurs sociaux



Source : RPLS au 1er janvier 2018
traitement GTC



Carte 24 Localisation du parc de logement social

Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

⁹ Article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

74% de ce parc est situé à Beaune, et 20% à Chagny-Corpeau. A Beaune, 739 logements locatifs sociaux se concentrent dans le Quartier Politique de la Ville Saint-Jacques.

Communes	Total logements sociaux
Beaune	2536
Chagny	641
Chassagne-Montrachet	11
Chaudenay	4
Corpeau	40
Ladoix-Serrigny	47
Merceuil	4
Meursault	53
Nolay	49
Pommard	3
Sainte-Marie-la-Blanche	26
Santenay	5
Tailly	1
Thury	5
Vignoles	12
Total général	3437

Source : RPLS 2018

Tableau 30 Nombre de logements sociaux par commune

Source RPLS, 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Le patrimoine social est réparti entre 5 bailleurs. Avec près de 1500 logements sociaux, Orvitis est le premier bailleur de l'Agglomération, suivi par CDC-Habitat (ex SCIC-Habitat) : ils détiennent à eux seuls 75% du parc. Le troisième bailleur implanté est l'office départemental, l'OPAC Saône et Loire, présent exclusivement sur les communes de Chagny et Corpeau¹⁰.

Répartition du parc social par bailleurs

Source : RPLS 2018

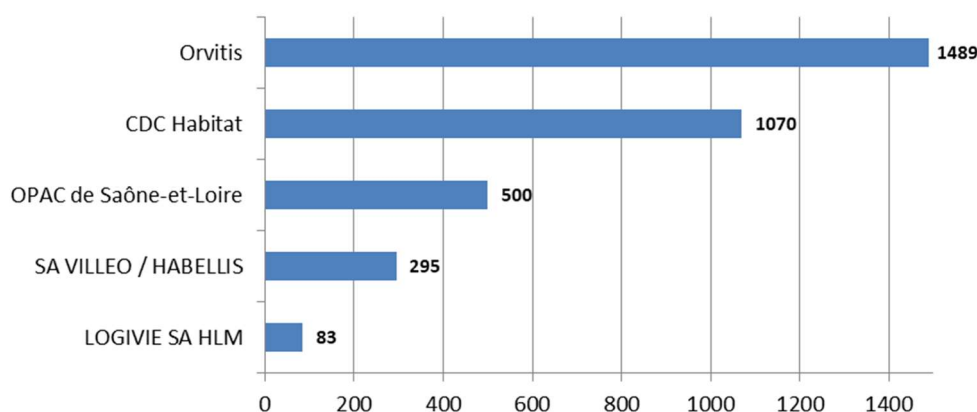


Figure 45 Répartition du parc par bailleur social

Source RPLS, 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

¹⁰ Voir annexe localisation du parc par bailleur

3.6.3 Un parc essentiellement collectif, construit dans les années 70-90, avec encore des besoins d'amélioration

Le parc social est constitué à 90% de logements collectifs (3122 logements). Les communes de Chassagne-Montrachet, Thury et Tailly offrent néanmoins la totalité de leur parc social en logement individuel : cela représente respectivement 11, 5 et 1 logement social. A noter que Ladoix-Serrigny propose également 66% de son parc en logement individuel, soit 31 logements sociaux.

En termes de typologie, le parc social est relativement diversifié à l'échelle intercommunale : près de 60% du parc est constitué de T2-T3. En revanche, à l'échelle des secteurs, on constate un déficit généralisé de T1 (excepté sur le secteur Côte).

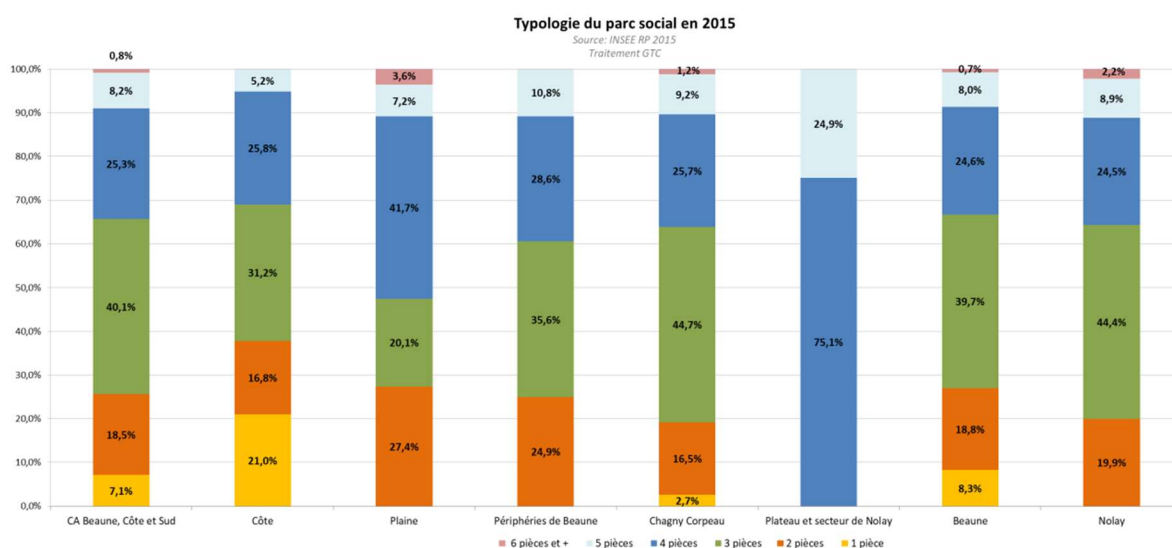


Figure 46 Typologie des logements du parc social par sous territoires

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Près de 73% du parc a été construit avant 1990, dont 33% avant 1970. Les bailleurs notent qu'une partie de leur patrimoine construit avant les années 1950 sont vétustes ou ne sont pas adaptés aux normes PMR. Ainsi le quartier des Noisetiers/Prévolles à Beaune mais aussi certains segments du parc de Chagny et de Nolay ont été repérés comme nécessitant des travaux de réhabilitation et/ou de restructuration.

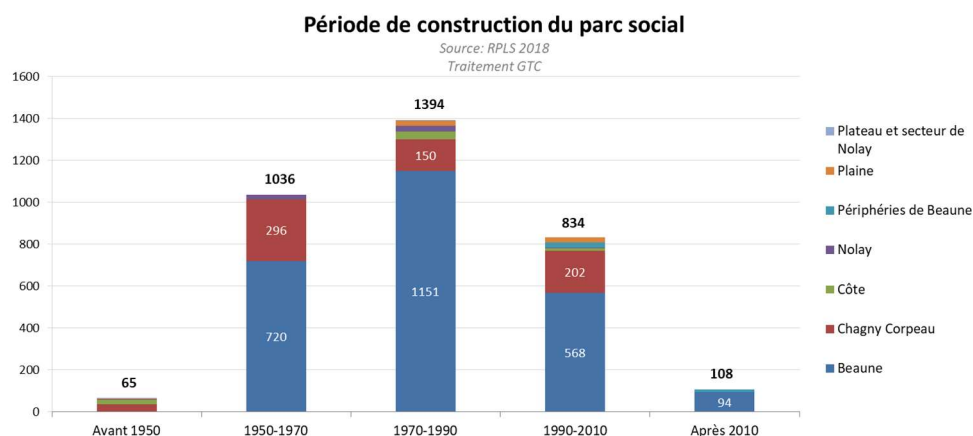


Figure 47 Date de construction des logements du parc social

Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

L'ancienneté du parc social suggère donc un enjeu de réhabilitation, y compris énergétique. A ce titre, depuis 2015, la Communauté d'Agglomération est centre de gestion des fonds FEDER destinés à l'amélioration du parc (voir évaluation).

Si l'on regarde l'étiquette énergétique, 51% des logements du parc social ont une étiquette énergétique D (100% du parc de Corpeau) et 11% une étiquette E.

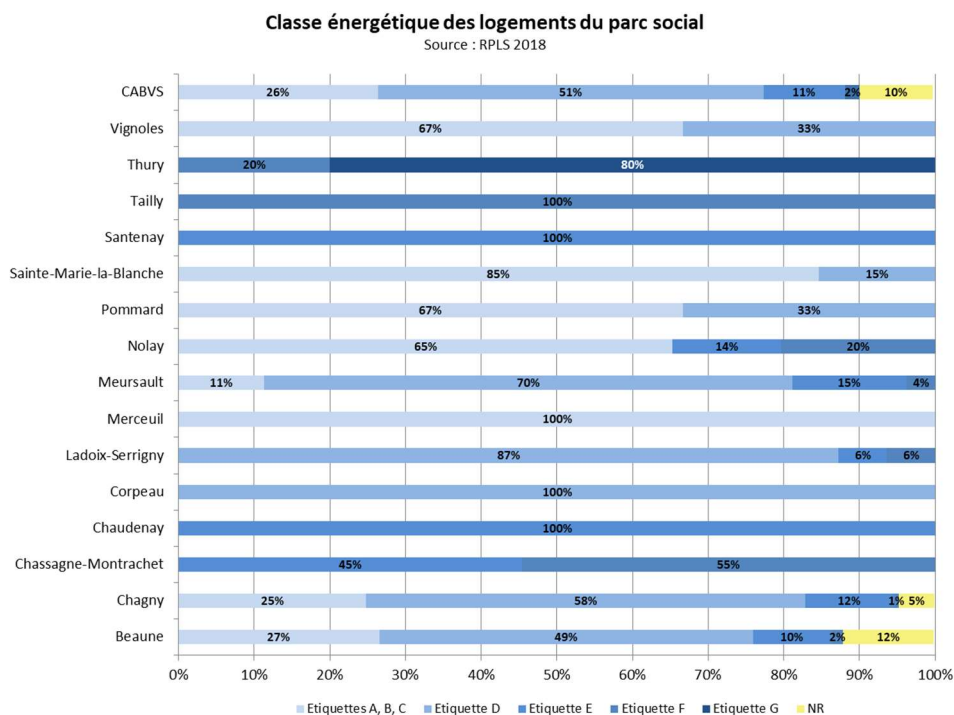
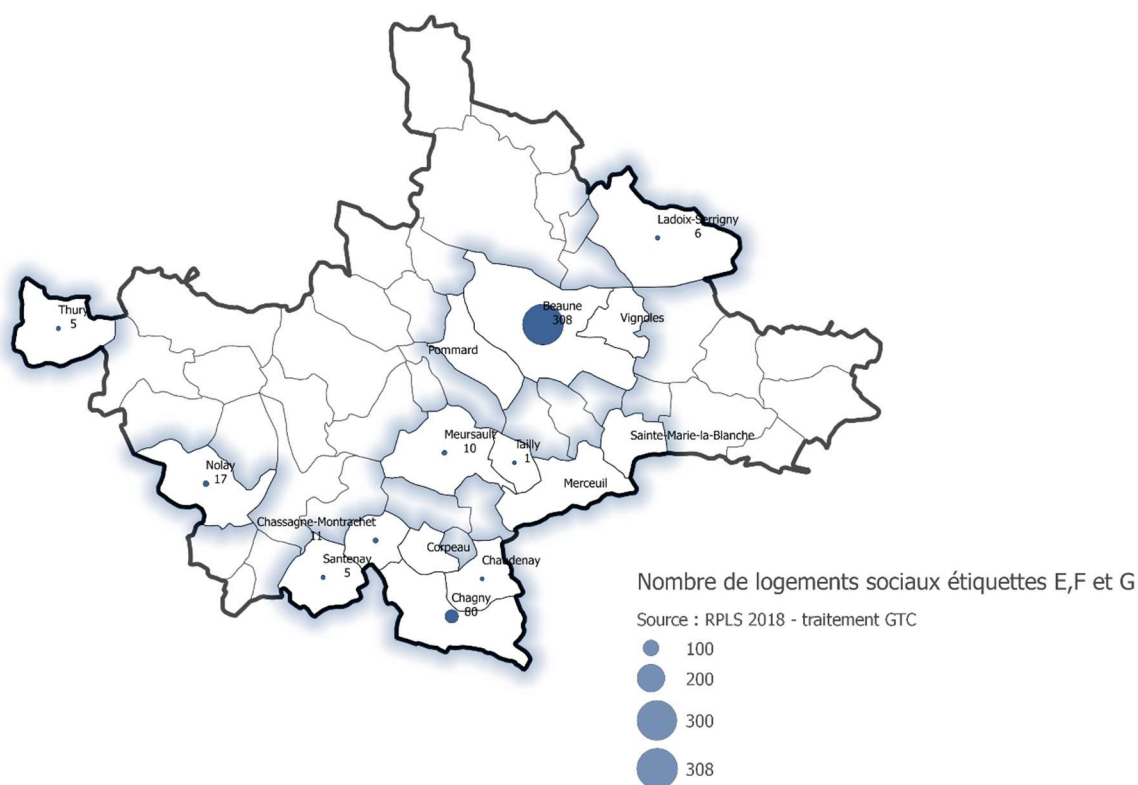


Figure 48 Classe énergétique des logements du parc social

Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019



Carte 25 Localisation des logements sociaux étiquetés E, F et G

Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.6.4 Une vacance très faible et une mobilité modérée qui peut traduire une certaine tension du parc social

La vacance commerciale dans le parc social correspond aux logements proposés à la location mais qui sont au 1^{er} janvier non occupés. Elle ne prend pas en compte ce que l'on appelle la vacance technique lié à des travaux par exemple.

La part de logements vacants est seulement de 1.5% sur le territoire de l'Agglomération (soit 51 logements). La vacance est nulle sur les secteurs de Côte, Périphéries de Beaune, Plaine et Plateau et secteur de Nolay. Elle atteint 10% à Nolay, néanmoins cela représente seulement 5 logements sociaux. Le parc apparaît donc comme plus tendu que sur l'ensemble des deux départements.

La vacance commerciale	Nombre de logements vacants	Taux de vacance
Beaune	30	1.2%
Chagny Corpeau	15	2.2%
Côte		0.0%
Nolay	5	10.2%
Périphéries de Beaune		0.0%
Plaine		0.0%
Plateau et secteur de Nolay		0.0%
CABCS	50	1.5%
Côte d'Or		2.4%
Saône et Loire		7.2%

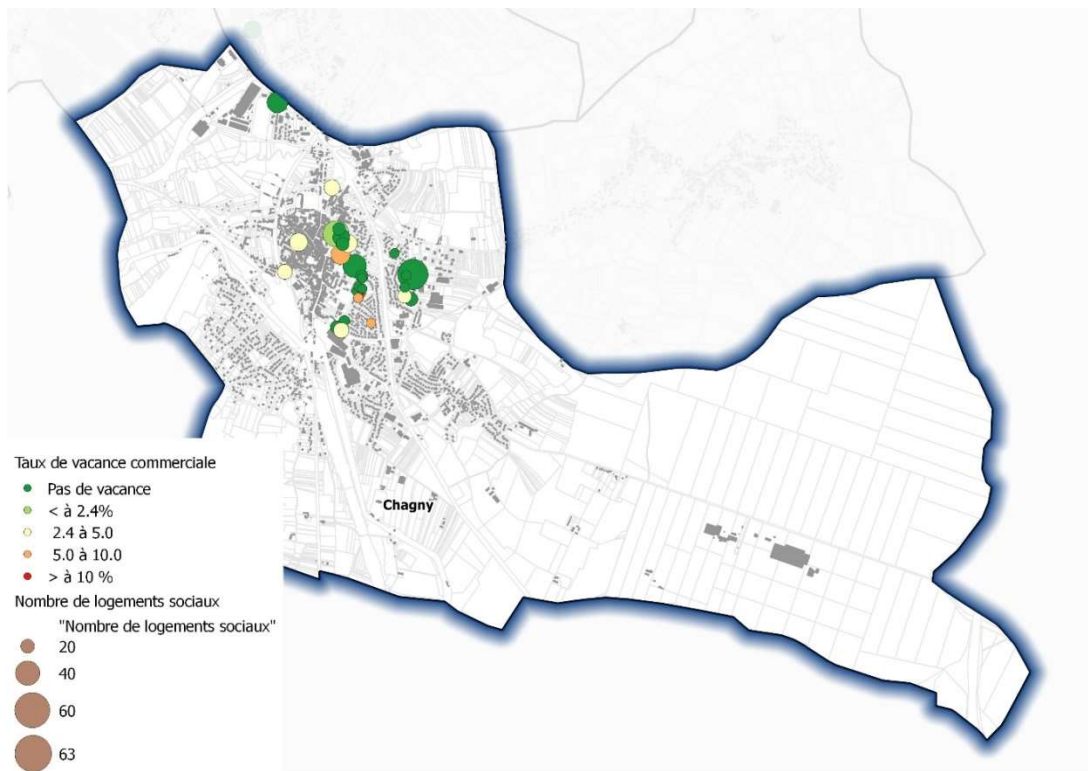
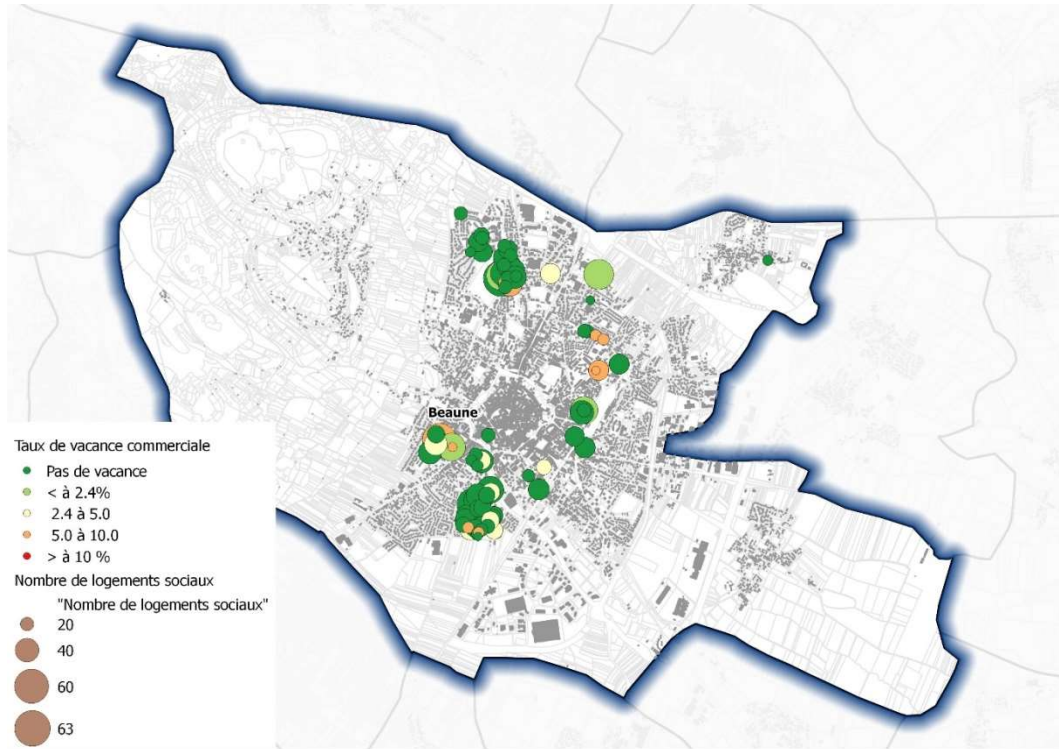
Tableau 31 Etat de la vacance dans le parc social

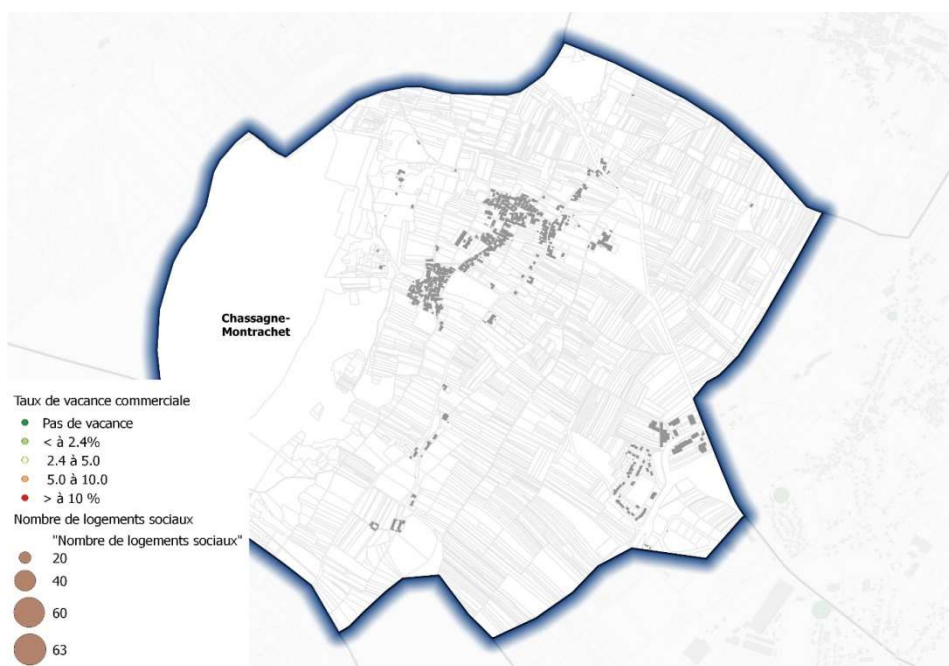
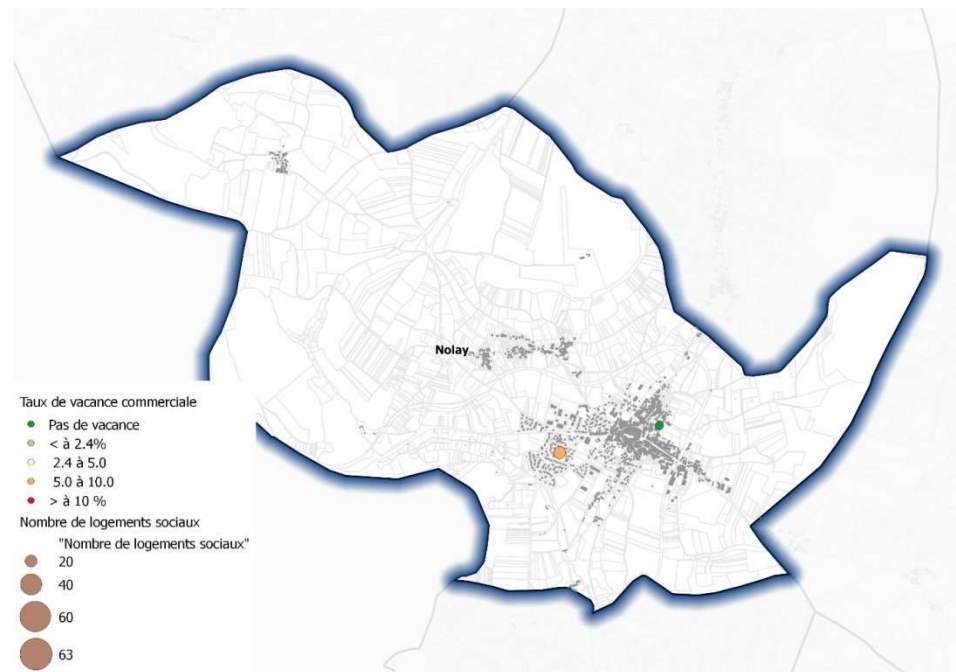
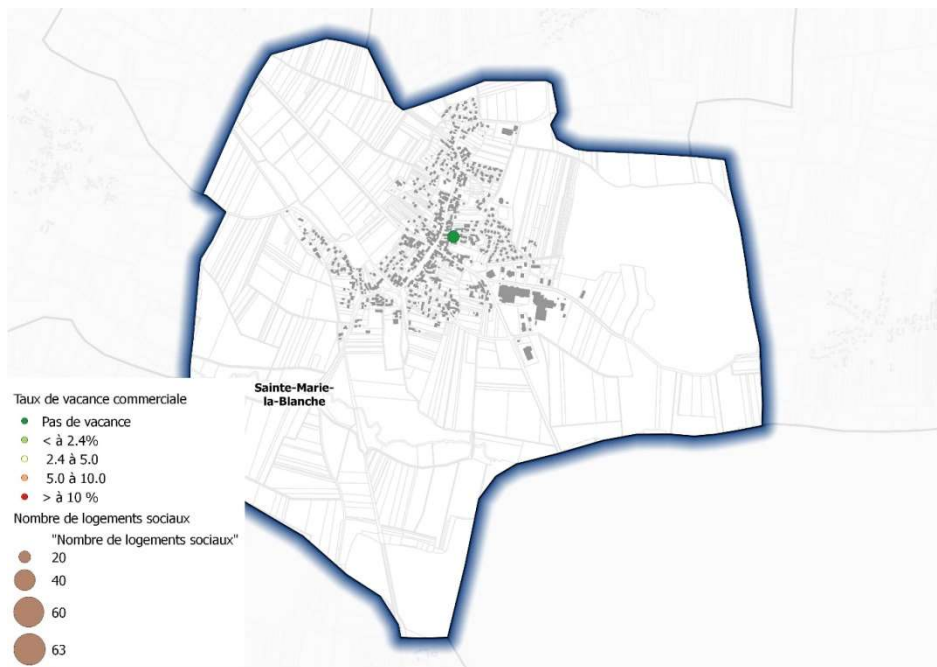
Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

A l'échelle des programmes, il existe des problématiques de vacance plus marquées sur lesquelles il pourrait être intéressant de s'interroger dans le cadre des travaux de la CIL.

Carte 26 Localisation et niveau de vacance par commune disposant de parc social

Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

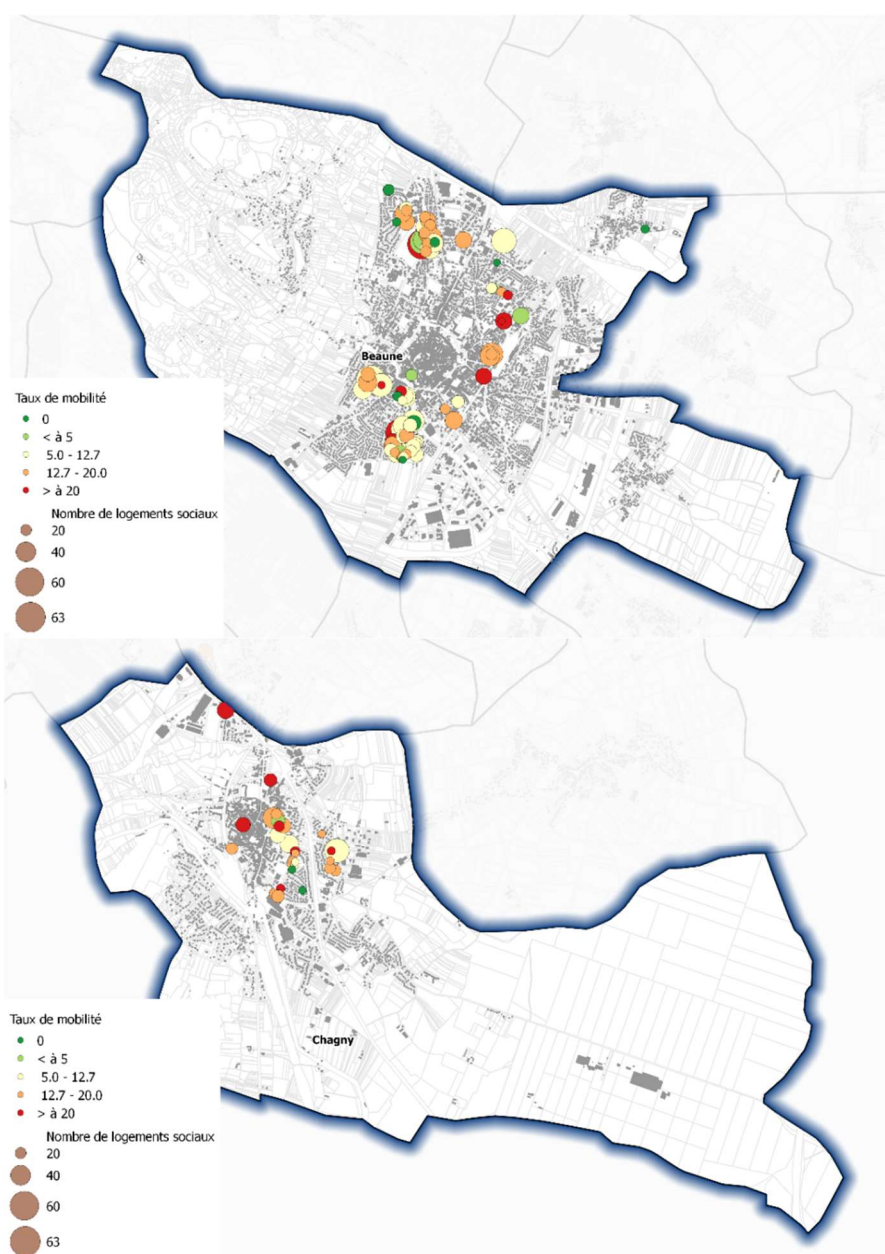




A l'échelle de l'Agglomération, le taux de mobilité est de 12.7%. La mobilité est ensuite très différente d'un programme à l'autre (seuls les programmes de plus de 11 logements sont présentés).

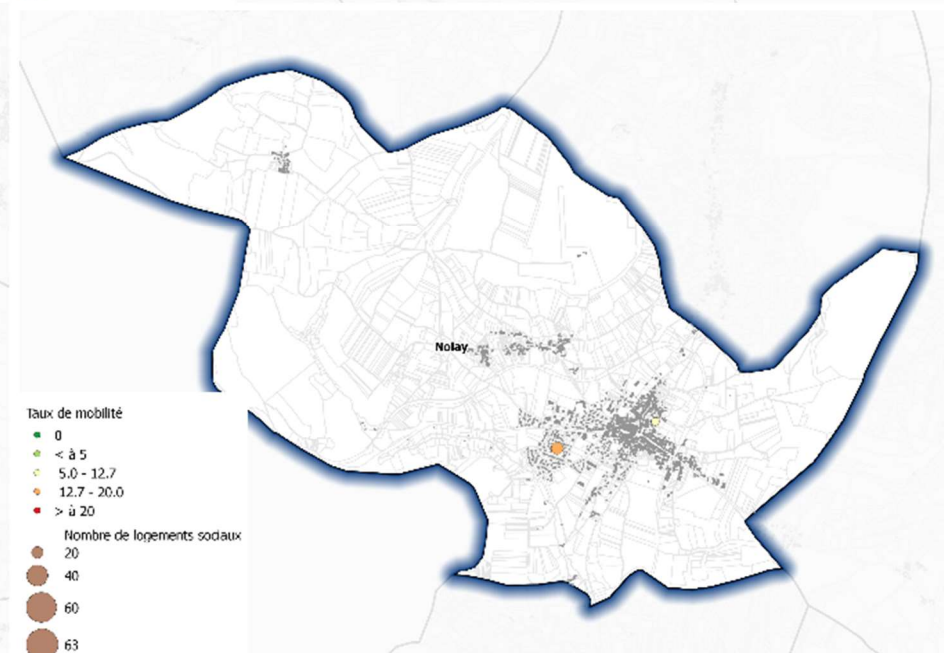
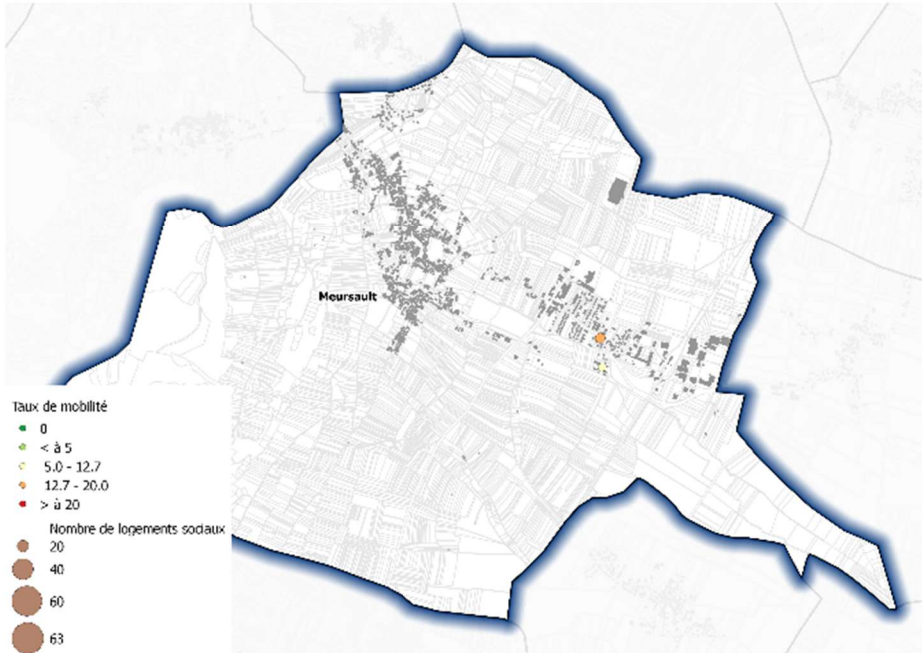
Indicateurs de fonctionnement du parc social	Taux de mobilité (hors nouvelles mises en service)
Beaune	12.4%
Chagny Corpeau	14.7%
Côte	6.1%
Nolay	14.3%
Périphéries de Beaune	2.6%
Plaine	10.7%
Plateau et secteur de Nolay	20.0%
CABCS	12.7%
Côte d'Or	12.5%
Saône et Loire	12.9%

Tableau 32 Taux de mobilité dans le parc social par sous territoires
Source RPLS 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019



Carte 27 Taux de mobilité au sein du parc social par commune

Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019



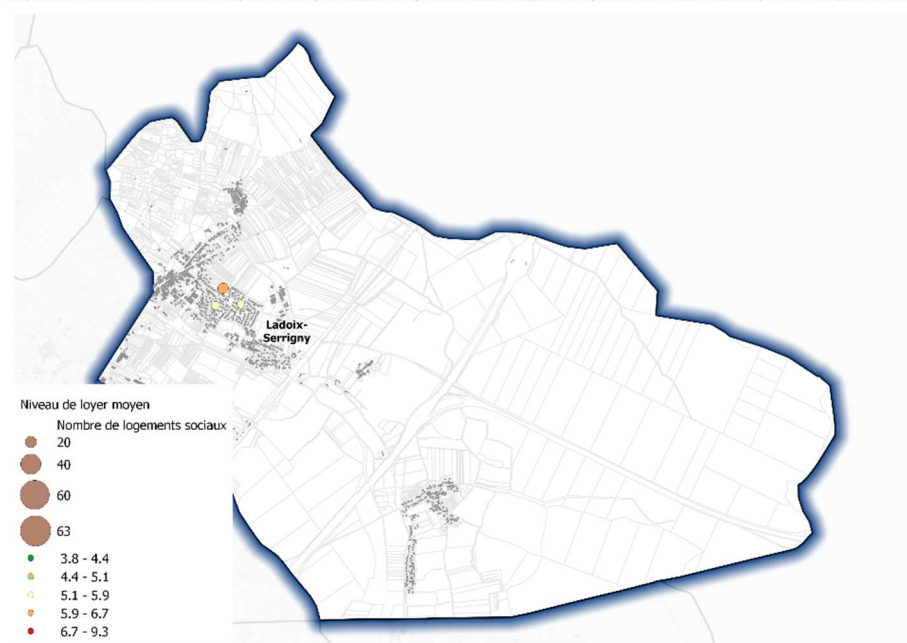
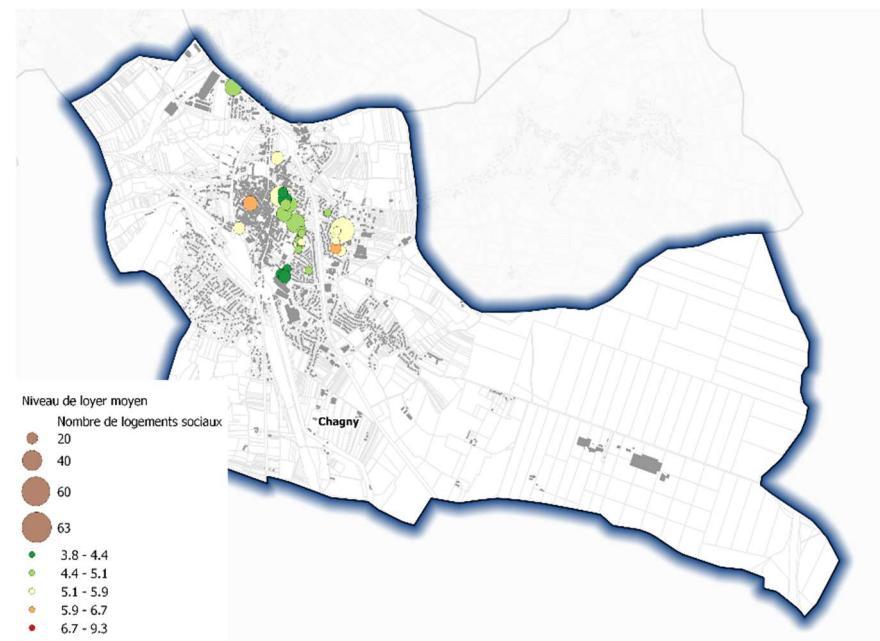
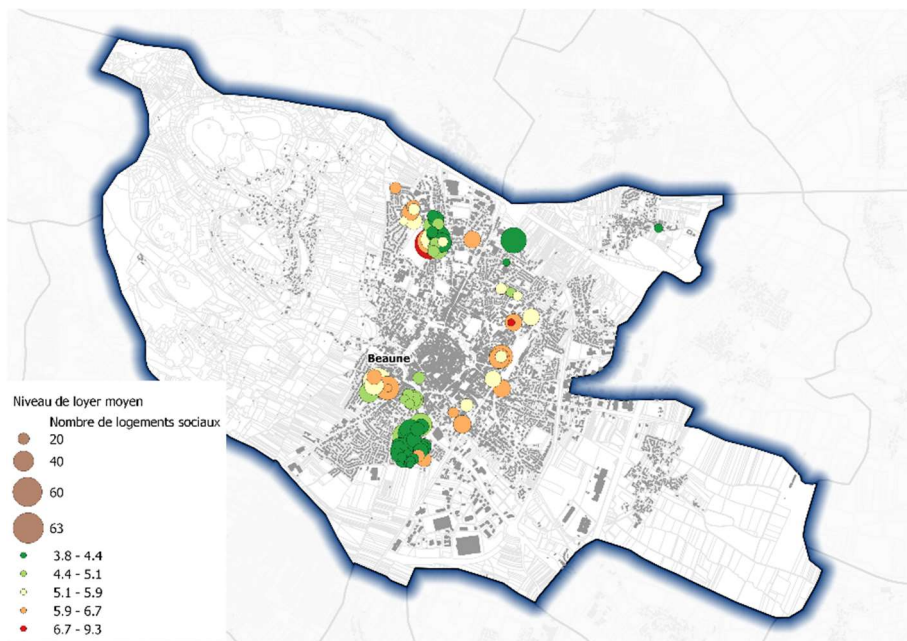
Le niveau de loyer moyen à l'échelle de l'Agglomération est de 5€/m². Les niveaux de loyers sont relativement semblables entre les secteurs, exception faite du Plateau et secteur de Nolay qui offre des niveaux de loyers très inférieurs (4€/m²), alors même que Périphéries de Beaune et Plaine proposent des loyers moyens autour de 5.6€/m².

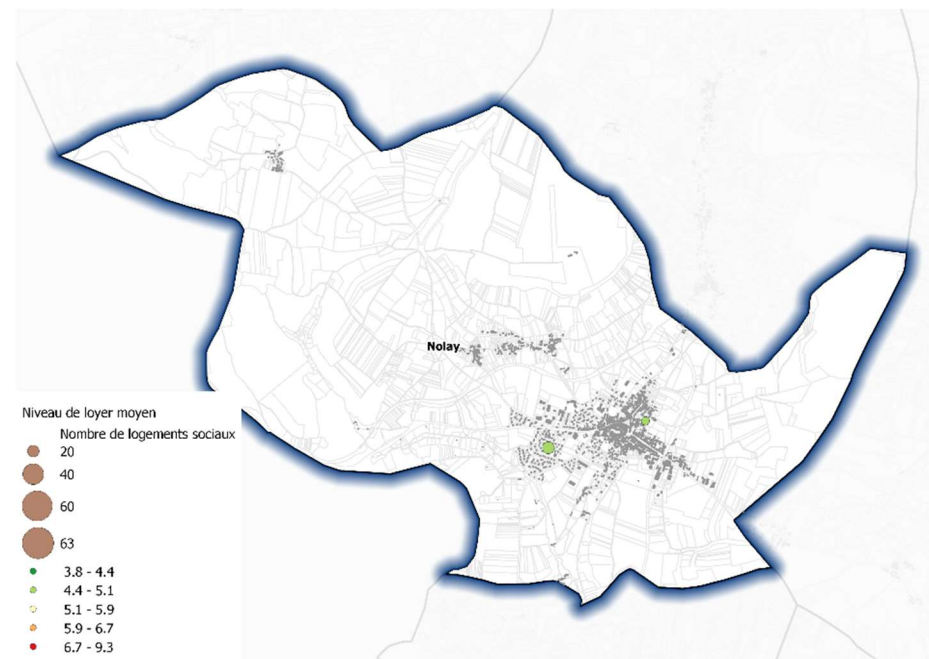
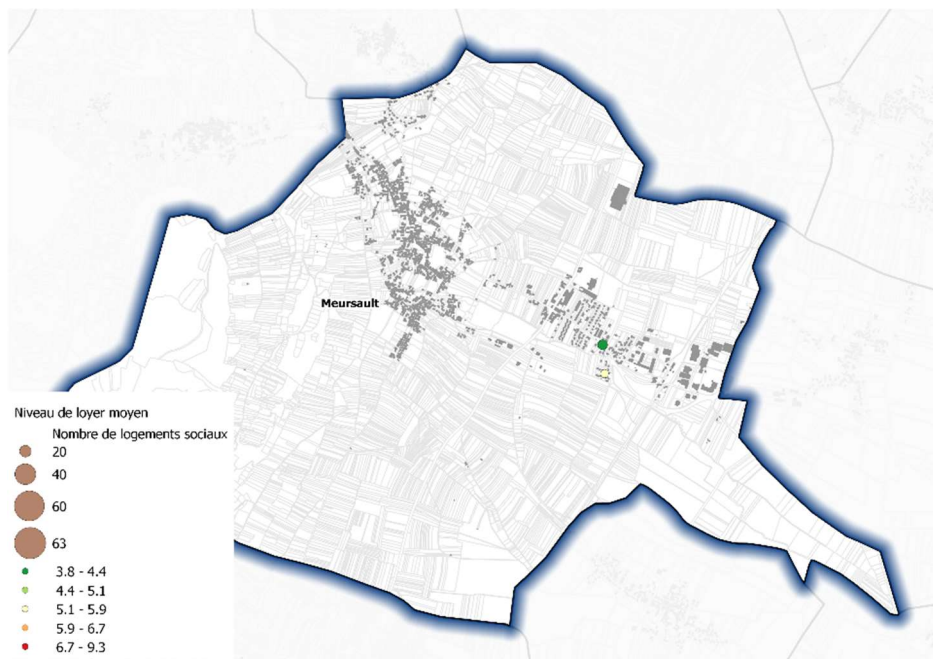
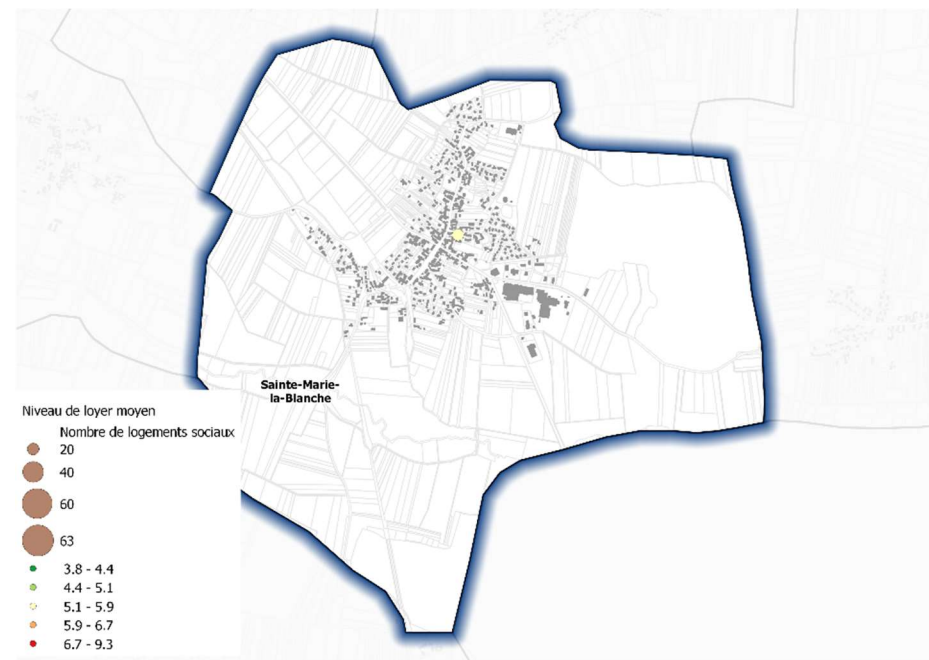
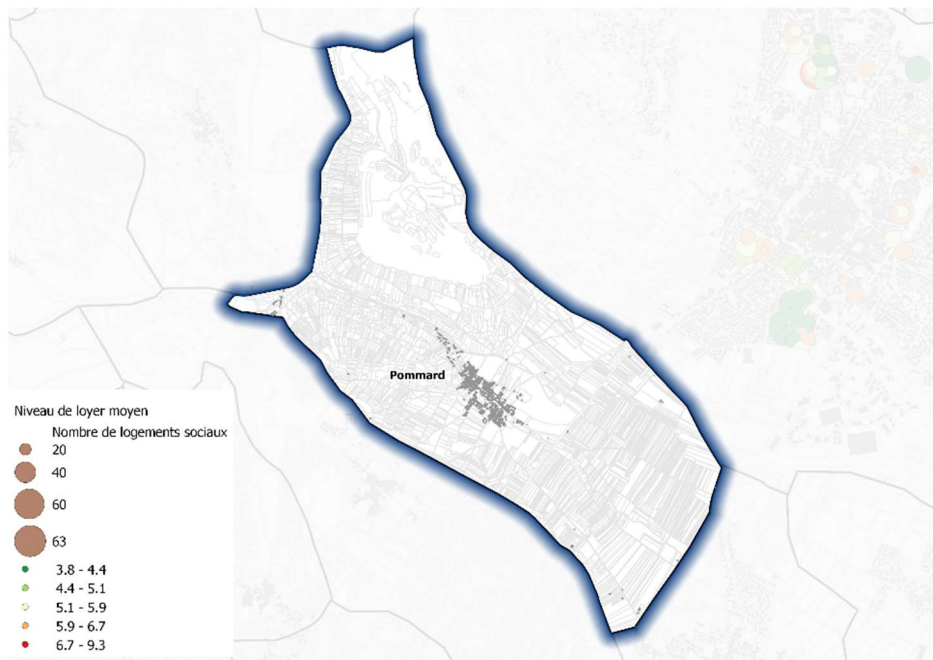
Indicateurs de fonctionnement du parc social	Loyer moyen/m ²
Beaune	5,0
Chagny Corpeau	5,1
Côte	5,1
Nolay	5,0
Périphéries de Beaune	5,6
Plaine	5,6
Plateau et secteur de Nolay	4,0
CABCS	5,0
Côte d'Or	5,5
Saône et Loire	5,2

Tableau 33 Loyers moyens pratiqués dans le parc social

Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2019

Carte 28 Niveau de loyer dans le parc social par commune
 Source RPLS 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019





3.6.5 L'occupation du parc social

3.6.5.1 Au sein du parc HLM, des ménages aux profils socio-économiques fragiles

Les ménages qui occupent le parc HLM ont, en grande majorité, des revenus qui sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS (ce qui correspond aux plafonds PLAI). On constate un relatif équilibre dans les niveaux de plafonds de ressources entre les communes de Beaune, Chagny et l'ensemble de l'agglomération. Ainsi le parc HLM joue bien son rôle d'accueil des plus démunis.

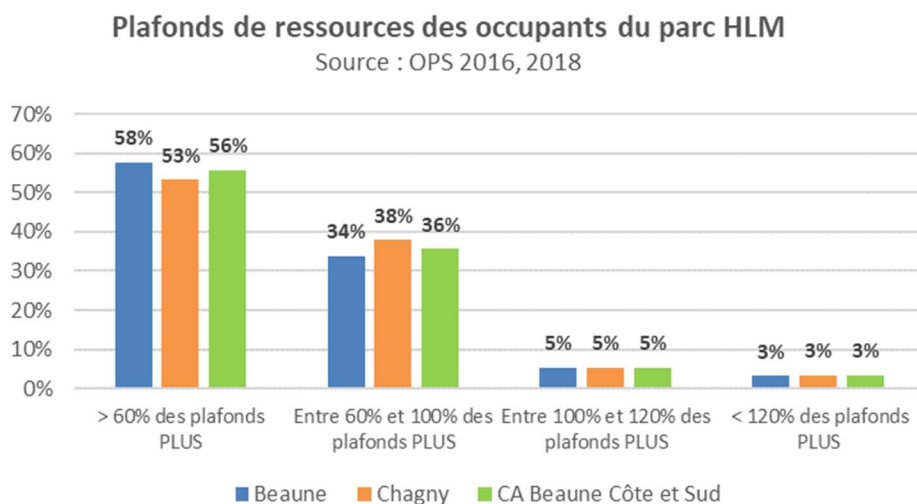


Figure 49 Plafonds de ressources des locataires HLM
Source OPS 2016 et 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Si l'on observe la situation face à l'emploi des occupants du parc HLM au sein de la CABCS, on constate que 80% d'entre eux sont sans activité professionnelle (16% sont au chômage et 64% sont soit retraités, homme ou femme au foyer...). En revanche, 50% ont un emploi stable.

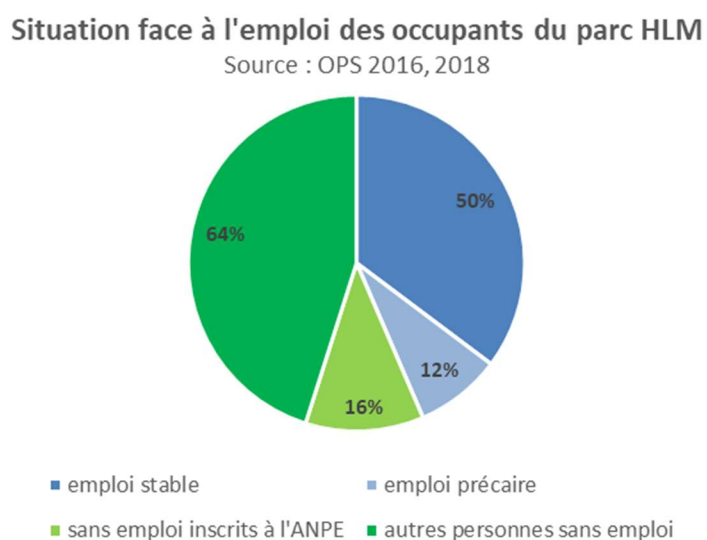


Figure 50 Situation face à l'emploi des occupants du parc social
Source OPS 2016 et 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Ces indicateurs peuvent laisser supposer une certaine fragilité socio-économique des occupants du parc HLM.

3.6.5.2 Une quasi majorité de personnes seules parmi les occupants du parc HLM

A l'échelle de la CABCS, les occupants du parc HLM sont composés à 47% de personnes seules. Ce constat est encore plus marqué dans la commune de Chagny. Les familles représentent 37% des occupants du parc HLM sur l'ensemble de l'agglomération et 40% sur la commune de Beaune. Enfin les familles monoparentales représentent 19% des occupants sur l'ensemble du parc HLM de l'Agglomération.

	Personnes seules	Couples sans enfants	Familles monoparentales	Couples avec enfants	Dont familles nombreuses (3 enfants et +)	Autres ménages
Beaune	44%	12%	20%	20%	9%	2%
Chagny	54%	16%	16%	12%	4%	2%
CABCS	47%	14%	19%	18%	24%	2%

Source : OPS 2016, 2018

Tableau 34 Caractéristiques des occupants du parc social

Source OPS 2016 et 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La forte proportion des 60 ans et plus sur la commune de Chagny (44%) peut expliquer la forte proportion des personnes seules. Globalement les 60 ans et plus représentent 35% des titulaires de bail au sein du parc HLM, ce qui peut traduire un besoin d'anticiper l'adaptation du parc à la perte d'autonomie.

Age du titulaire du bail

Source : OPS 2016, 2018

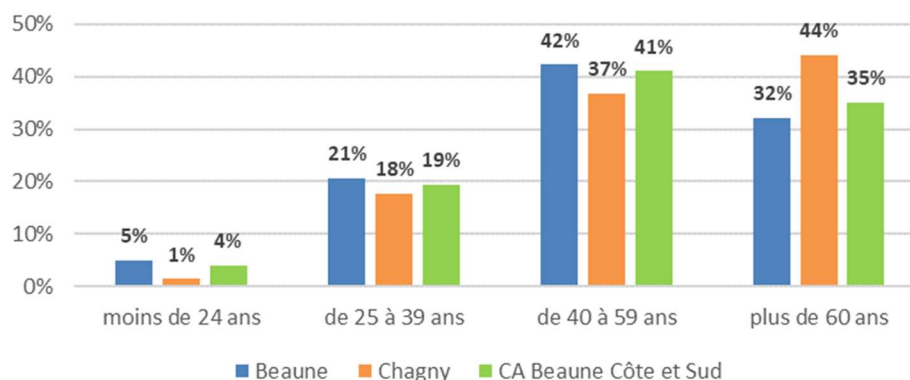


Figure 51 Age du titulaire du bail

Source OPS 2016 et 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.6.6 La demande et les attributions

Avec un total de 974 demandes et 458 attributions de logements sociaux en 2018, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud connaît une pression faible de la demande, soit 2.1 demandes pour 1 attribution. La tension de la demande est supérieure à celle de la Saône-et-Loire (1.4) mais inférieure à celle de la Côte d'Or (2.9).

La tension de la demande de logement social en 2018

Territoires	Total demandes	Total attributions	Ratio D / A
Bourgogne	28295	13823	2.0
Cote d'or	12494	4361	2.9
Saône-et-Loire	7299	5127	1.4
CABCS	974	458	2.1
Beaune	749	323	2.3
Corpeau	14	NR	NR
Ladoix-Serrigny	10	NR	NR
Meursault	15	NR	NR
Nolay	24	NR	NR
Santenay	12	NR	NR
Chagny	109	85	1.3
Paris-l'Hôpital	15	NR	NR

Source : SNE 2018

Tableau 35 Le rapport demande/attribution dans le parc social

Source SNE 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.6.6.1 Des demandeurs qui se situent en grande majorité sous les plafonds de ressources PLAI

La majorité des demandeurs ont des ressources correspondant aux plafonds PLAI (68%). On constate que les demandeurs sous les plafonds PLAI et PLUS sont bien pris en charge (68% de la demande et 67% des attributions pour les plafonds PLAI et 27% de la demande et 32% des attributions pour les plafonds PLUS). La répartition des demandes selon les plafonds de ressources est relativement similaire entre la Communauté d'Agglomération et les départements de Côte d'Or et de Saône-et-Loire.

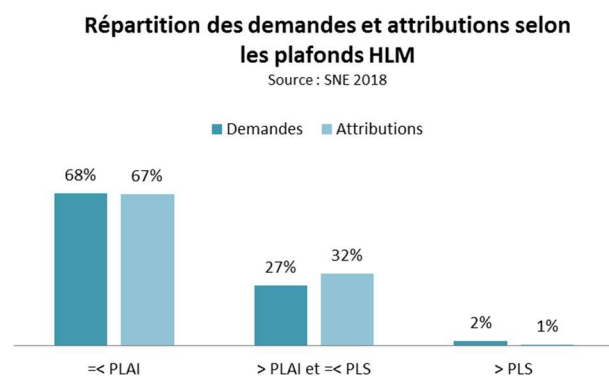


Figure 52 Répartition des demandes et attributions selon les plafonds HLM

Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.6.6.2 Une tension plus importante sur les T2

Le parc social de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud est composé majoritairement de T3 et T4. Ainsi, il existe davantage de tension de la demande sur les T2 car l'offre n'est pas suffisante dans le parc existant. Nous pouvons constater des écarts entre la part des demandes et des attributions sur cette typologie : 31% de demandes et 23% d'attributions. En revanche, l'Agglomération répond mieux à la demande des typologies familiales et des T1.

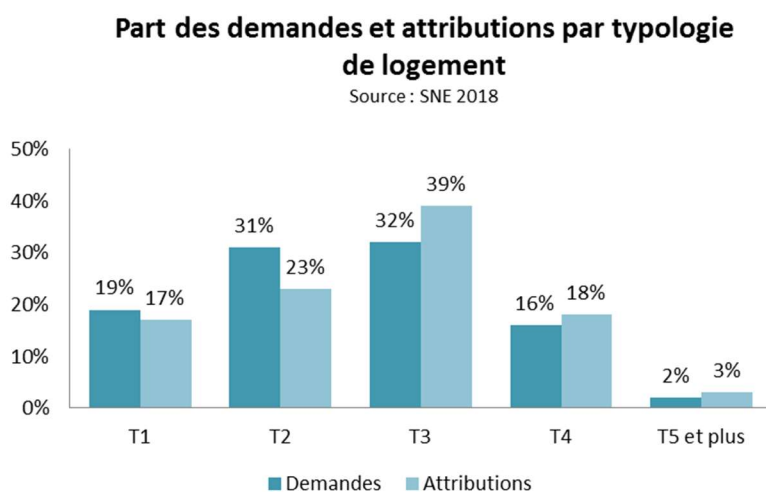


Figure 53 Répartition des demandes et attributions selon la typologie souhaitée

Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La tension de la demande est donc plus marquée sur les T2 que sur le reste du parc. La tension est plus basse pour les autres typologies en raison de la part d'attributions supérieure à la part des demandes.

Répartition par communes des demandes de logements sociaux selon la typologie

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Bourgogne	4.0	3.2	1.5	1.6	1.5
Cote d'or	6.5	4.0	2.1	2.2	1.9
Saône-et-Loire	0.6	1.0	1.7	4.7	17.6
CABCS	2.3	2.9	1.7	1.9	1.6
Beaune	2.6	4.4	1.6	1.9	1.9
Corpeau	0 demande	1 demande	8 demandes	4 demandes	1 demande
Ladoix-Serrigny	1 demande	NC	5 demandes	4 demandes	0 demande
Meursault	4 demandes	3 demandes	6 demandes	2 demandes	0 demande
Nolay	4 demandes	3 demandes	13 demandes	2 demandes	2 demandes
Santenay	2 demandes	1 demande	5 demandes	4 demandes	0 demande
Chagny	0.9	0.7	2.1	2.8	4 demandes
Paris-l'Hôpital	1 demande	5 demandes	4 demandes	5 demandes	0 demande

Source : SNE 2018

Tableau 36 Répartition des demandes et attributions selon la typologie souhaitée par commune

Source SNE 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Cette pression sur les T2 peut s'expliquer par le profil des ménages : plus de la moitié des demandes sont émises par des ménages composés d'une seule personne. En revanche, les ménages composés de 2 personnes et plus sont bien pris en charge au sein de l'agglomération puisque la part des attributions est supérieure à la part des demandes. Il est probable que les ménages de 2 personnes se voient parfois attribuer des T3.

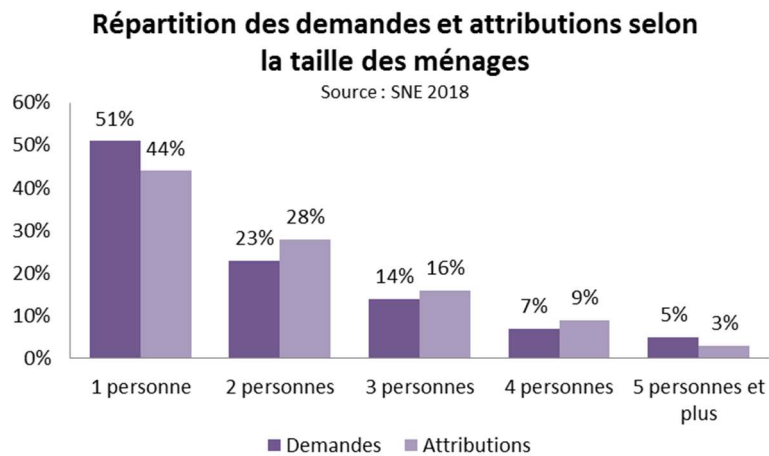


Figure 54 Répartition des demandes et attributions selon la taille des ménages

Source SNE 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.6.6.3 Une tension de la demande plus élevée pour les mutations

La Communauté d'Agglomération compte 974 demandes de logements sociaux : 37% de ces demandes sont des demandes de mutation. Les demandes de mutations représentent donc une part relativement importante des demandes de logements sociaux même si elle est inférieure à la Côte d'Or et à la Bourgogne.

La part des demandes de mutation au sein des demandes globales

Part des demandes de mutation	
Bourgogne	40%
Cote d'or	42%
Saône-et-Loire	35%
CABCS	37%
Beaune	39%
Chagny	39%

Source : SNE 2018

Tableau 37 Part des demandes de mutation parmi les demandes totales

Source SNE 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La pression de la demande est plus forte pour les demandes de mutation (2.9 demandes pour 1 attribution) que pour les demandes globales (pour rappel : 2.1 demandes pour 1 attribution)

La tension de la demande de mutation en 2018

Territoires	Total demandes	Total attributions	Ratio D / A
Bourgogne	11418	4246	2.7
Cote d'or	5248	1440	3.6
Saône-et-Loire	2572	1409	1.8
CABCS	364	126	2.9
Beaune	292	83	3.5
Chagny	42	28	1.5

Source : SNE 2018

Tableau 38 Part des demandes et attributions liées à un souhait de mutation de logement social

Source SNE 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

- **Les motifs des demandeurs de mutation**

Au sein de l'Agglomération, il existe une tension plus prononcée pour les demandes qui ont pour motif des raisons de santé, d'environnement ou de problème de voisinage : 3.5 demandes pour 1 attribution. L'autre motif récurrent est l'évolution familiale (divorce, regroupement familial, logement devenu trop petit...) pour lequel la tension est moindre.

Motifs des demandeurs de mutation en 2018

CA Beune Cote d'Or	Demandes	Attributions	Part des demandes	Ratio D/A
Hébergés	4	0	1%	4 demandes
Situation urgente	13	4	4%	3.3
Santé/environnement/voisinage	124	35	34%	3.5
dont handicap	19	6	20%	3.2
dont raisons de santé	54	15	56%	3.6
dont problème de voisinage/environnement	51	14	52%	3.6
Difficulté économique	38	12	10%	3.2
Evolution familiale	105	47	29%	2.2
Rapprochement travail/service/famille	50	18	14%	2.8
Autre motif	30	10	8%	3.0

Source : SNE 2018

Tableau 39 Part des demandes et attributions de mutation de logement social selon le motif

Source SNE 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

- **Des demandes de mutations plus difficiles à satisfaire pour les T2**

Pour les demandeurs de mutation, comme pour l'ensemble des demandeurs, il existe davantage de difficultés à obtenir un T2. En effet, le décalage entre les demandes et les attributions est bien plus important : 27% de demandes pour 13% d'attributions. Pour le reste des typologies, il semble que la demande est plutôt bien prise en charge sauf pour les T1 pour lesquels il n'y a aucune attribution.

Part des demandes de mutation et attributions par typologie de logement

Source : SNE 2018

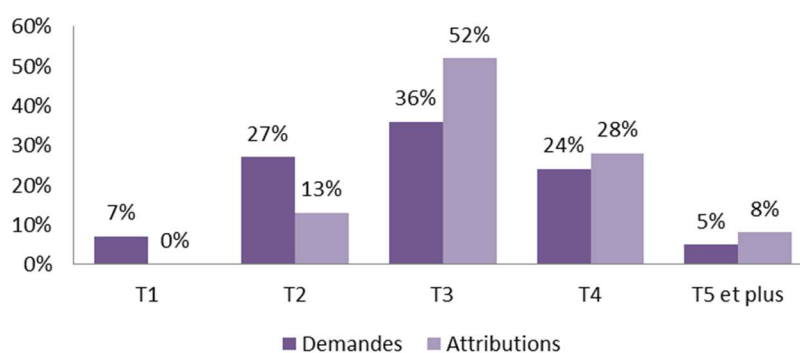


Figure 55 Demandes de mutation de logement social selon la typologie de logement souhaitée

Source SNE 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.7 Les besoins des populations dites « à besoins spécifiques »

Il s'agit dans ce chapitre de compléter les analyses des publics dits « à besoins spécifiques » :

- les jeunes et les étudiants,
- les personnes âgées,
- les personnes en situation de handicap,
- les ménages en situation de précarité ou de fragilité face au logement.

3.7.1 Le logement des jeunes et des étudiants

3.7.1.1 Une baisse du nombre et de la part des jeunes de 15 à 29 ans

En 2015, selon l'INSEE, l'Agglomération compte 8 300 jeunes âgés de 15 à 29 ans : ils représentent 16% de la population. Leur part et leur nombre ont diminué depuis 2010 (-1.2% par an, équivalent à 500 individus en 5 ans), comme dans les deux départements de rattachement et la Région Bourgogne-Franche Comté. Le recul a toutefois été moins marqué en Côte d'Or : on peut supposer que Dijon Métropole constitue une zone de report des jeunes locaux du fait de son offre en formation universitaire et supérieure.

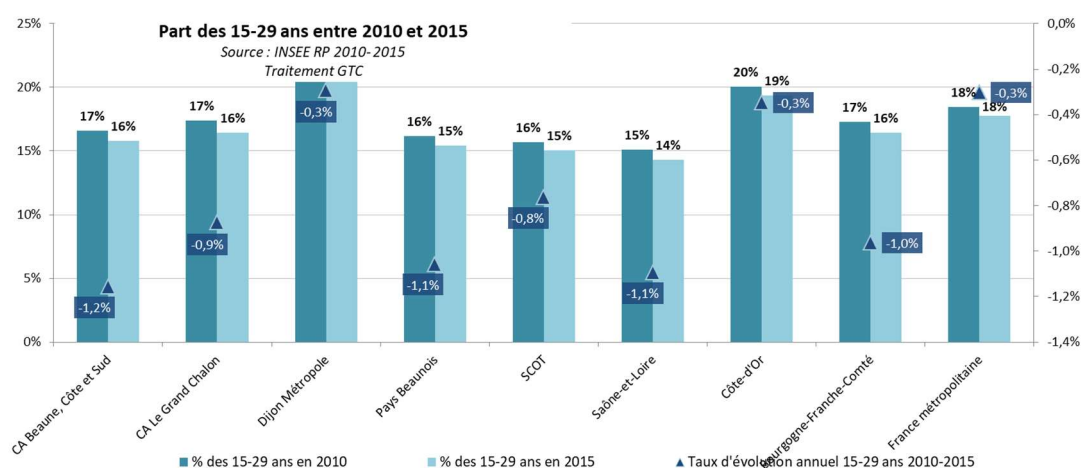
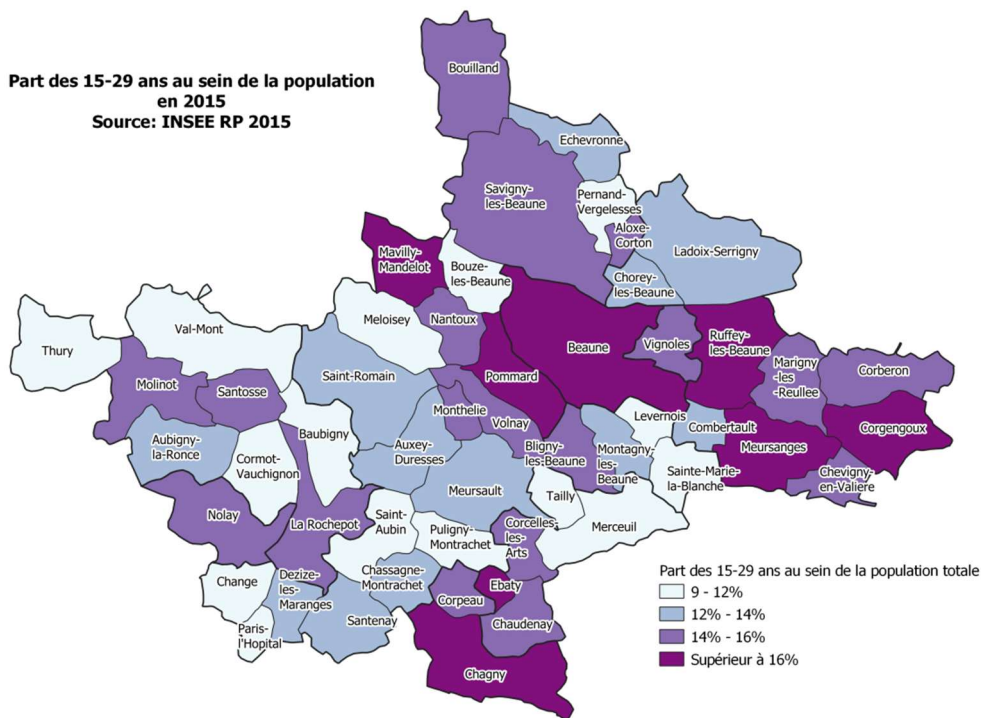


Figure 56 Evolution de la part des 15-29 ans au sein de la population totale dans les territoires de référence

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Les 15-29 ans sont très majoritairement implantés à Beaune (3 400 personnes, soit 46% des jeunes de l'Agglomération) où se concentre à la fois la plupart des équipements scolaires secondaires (collèges, lycées), les formations post-Bac et les offres d'emplois.

Après Beaune, les villes pôles de Nolay et Chagny-Corpeau concentrent la part de jeunes la plus élevée de l'Agglomération (respectivement 16% et 17% du total de population du sous-secteur). Toutefois, hormis Nolay, les deux autres communes sont confrontées à un recul du nombre et de la part des 15-29 ans. Il semblerait que la commune de Nolay soit attractive pour les jeunes ménages primo-accédants.



Carte 29 Part des 15-29 ans au sein de la population totale par commune
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Entre 2010 et 2015, l'indice de jeunesse a également reculé pour atteindre 0,8, c'est-à-dire qu'on compte 0,8 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans. Cette tendance confirme le vieillissement dans lequel est engagée l'agglomération. Seule la Plaine continue d'avoir un indice de jeunesse supérieur à 1.

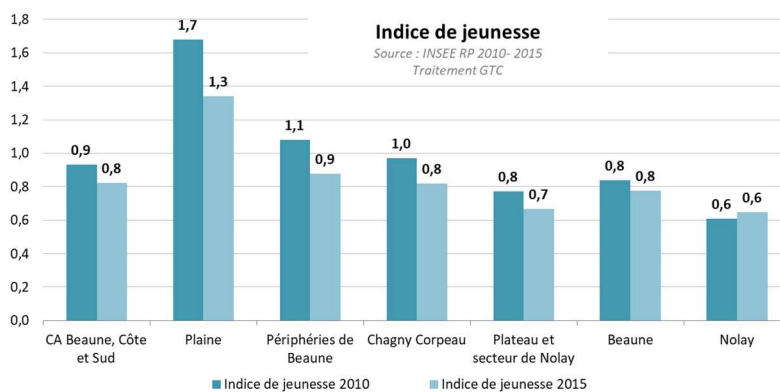


Figure 57 Evolution de la taille moyenne des ménages par sous territoires
Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

3.7.1.2 Un territoire qui offre des cycles de formation supérieure de courte durée

A la rentrée 2016-2017, 728 étudiants étaient inscrits dans une formation supérieure située dans l'Agglomération. Ce volume est stable depuis 2004.

L'offre, située uniquement sur la ville de Beaune, se décompose comme suit :

- écoles paramédicales et sociales (131 étudiants),
- école supérieure d'art et culture (26 étudiants),
- sections de techniciens supérieurs (STS) et assimilés (207 étudiants),
- formation d'enseignement supérieur (364 étudiants).

3.7.1.3 Des difficultés de décohabitation localisées

En 2015, 52% des 20-24 ans disposent d'un logement autonome : cette décohabitation progresse crescendo avec l'âge, pour atteindre 94% chez la tranche d'âge 30-35 ans.

Toutefois, au sein de la tranche 25-29 ans, on remarque qu'un jeune sur 4 ne dispose pas de propre logement sur les secteurs de Plaine et Périphérie de Beaune. Il est probable que pour une partie d'entre eux, leur situation d'emploi ne soit pas assez stable ou que leur niveau de revenu ne leur permette pas dans un premier temps d'accéder au logement autonome. A titre comparatif, ils sont respectivement 13% en Côte d'Or et 15% en Saône et Loire à ne pas disposer de leur propre logement en 2015.

Au-delà de 30 ans, la décohabitation s'améliore : seul 6% des 30-34 ans ne dispose pas de leur propre logement en 2015. Néanmoins, on observe une rupture de mobilité chez les jeunes originaires de l'ouest de l'Agglomération : près d'1 jeune sur 4 sur le Plateau et secteur de Nolay ne dispose pas de son propre logement, et 1 jeune sur 5 à Nolay.

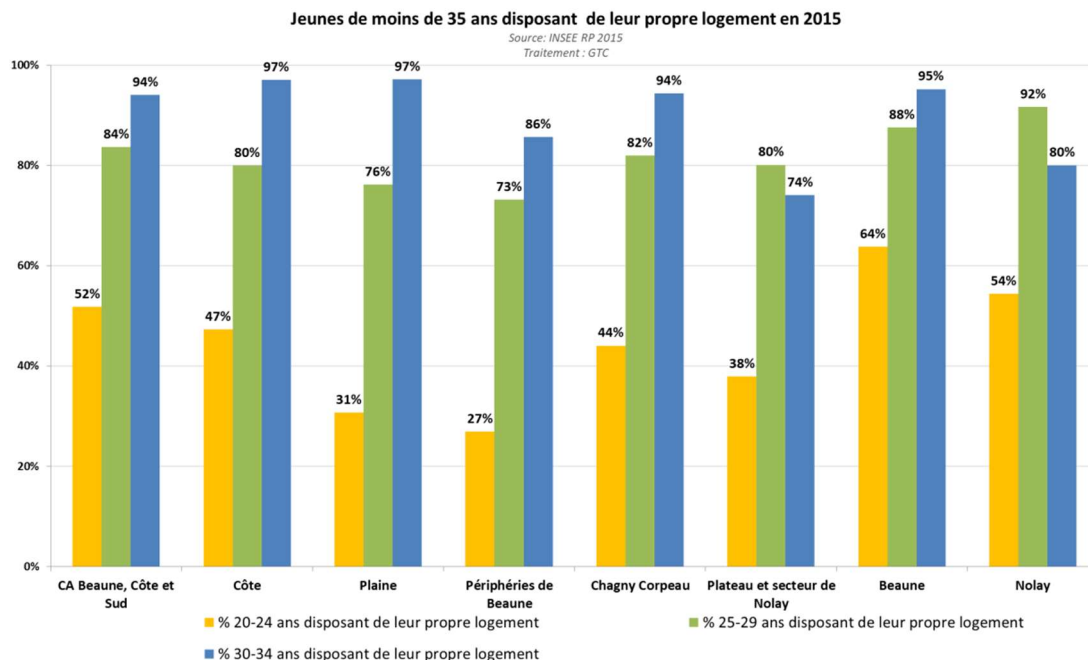


Figure 58 Décohabitation des jeunes de moins de 35 ans par sous-secteur

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2019

3.7.1.4 Une offre à destination des jeunes et des étudiants qui demeure insuffisante

Les petites typologies (T1, T2) constituent une réponse pour le logement des jeunes.

Outre le parc social, l'offre à destination des jeunes se compose également d'un Foyer de Jeunes Travailleurs d'une capacité de 94 logements (116 lits), répartis entre 57 chambres individuelles et 37 studios. Celui-ci est situé à Beaune (8 Avenue Guigone de Salins). L'essentiel des résidents est composé de salariés, d'étudiants (formation post-bac et professionnelles) et d'apprentis, scolarisés dans le bassin Beaunois. Le FJT enregistre très peu de demandes émanant de jeunes étudiants ou travaillant à Dijon et Chalon-sur-Saône.

La durée moyenne de séjour est de 4 mois. Il convient de préciser que 5 jeunes comptent parmi les effectifs depuis plus de 3 ans. Le taux d'occupation du FJT avoisine 92%¹¹ (tenant compte de l'immobilisation d'un logement suite à une inondation puis litige depuis juin 2018). L'occupation classique est d'ordinaire au mois, très peu à la semaine, hormis pour les stagiaires de courte durée.

Dans le cadre du PDALHPD, le Département de la Côte d'Or identifie un besoin sur le logement et l'accompagnement des jeunes, en particulier l'autonomisation des jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance (cible qu'il souhaite d'ailleurs intégrer aux publics prioritaires du PDALHPD). A cet effet, le FJT mène actuellement une réorganisation de son offre qui devrait aboutir à l'été 2019 à la création d'une MECS (Maison d'Enfance à Caractère Social). Ce projet s'inscrit dans le cadre des Pupilles de l'Enseignement Public Centre de la Bourgogne Franche-Comté (PEP CBFC) né en 2018 et issu de la fusion des anciens PEP départementaux.

Dans ce cadre, le Conseil Départemental 21 conventionne avec le PEP CBFC pour mobiliser des places en faveur des placements ASE et judiciaires. La création de la MECS diminuera l'offre classique en FJT, qui se composera au 01/09/2019 de 44 chambres et 37 studios. *In fine*, la capacité d'accueil en FJT ne sera pas fortement impactée car 13 logements sont actuellement mobilisés par l'accueil des 16-18 ans orientés par le Conseil Départemental de Côte d'Or, tout en étant décomptés dans les capacités du FJT.

Concernant les étudiants, il n'existe pas à ce jour de résidence universitaire. En revanche, le bailleur Habellis propose une résidence située Quartier des Blanches Fleurs qui est composée de logements sociaux à destination exclusive des étudiants. Celle-ci est composée de 41 logements individuels, 19 logements semi-collectifs et 3 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

¹¹ Eléments qualitatifs issus de l'entretien avec le directeur du FJT en avril 2019

Ce qu'il faut retenir :

- Une baisse de 1.2% par an de la part des 15-29 ans au sein de la population de l'agglomération entre 2010 et 2015,
- Les 15-29 ans sont majoritairement présents dans la ville-centre,
- Les jeunes commencent majoritairement leur parcours résidentiel dans la tranche d'âge 25-29 ans : 84% ont un logement autonome, malgré un renversement des tendances à l'ouest du territoire pour les 30-34 ans,
- Une offre de logements à destination des étudiants et des alternants limitée, et une tension importante sur les petites typologies du parc social,
- Un besoin ponctuel en hébergement d'urgence avec accompagnement social renforcé.

Les enjeux :

- Mieux répondre aux besoins des jeunes en matière de logement quelle que soit leur situation (jeunes en formation, en apprentissage, en 1^{er} emploi...),
- Encourager le développement d'une offre en diffus, ainsi qu'en colocation, en lien avec les bailleurs,
- Permettre aux jeunes de poursuivre leurs parcours résidentiels notamment vers l'accession à la propriété à prix abordable,
- Réfléchir à la complémentarité des occupations entre étudiants, alternants et saisonniers pour favoriser le logement temporaire.

3.7.2 Les seniors

3.7.2.1 Une évolution des seniors importante, mais inférieure aux tendances régionales

En 2015, Beaune Côte et Sud recensait 14 500 habitants âgés de plus de 60 ans, soit 28% de la population.

Cette part est plutôt élevée comparé à celle des territoires de référence (Dijon Métropole : 24% ; Grand Chalons : 27%), mais similaire à celui de la Région Bourgogne (28%). Les +60 ans sont majoritairement présents dans la ville-centre de Beaune (environ 42% du total) et le secteur Côte (environ 19% du total).

Sur la période 2010-2015, la part des + 75 ans et plus a augmenté de 0.5% par an, soit une évolution inférieure aux tendances départementales (1.2%), régionales (1.1%) et limitrophes (CA Gevrey-Chambertin : 2.3%, Grand Chalons et Dijon Métropole : 1.3%). Le territoire beaunois est donc certes engagé dans une dynamique de vieillissement mais l'intensité est moindre qu'ailleurs.

EVOLUTION DES +60 ANS DE 2010 à 2015					
	% des 60 ans et + en 2015	% des 60-74 ans en 2015	% des 75 ans ou plus en 2015	Taux d'évolution annuel des 60 et + 2010-2015	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2010-2015
CA Beaune, Côte et Sud	28%	17%	11%	1,8%	0,50%
CA Bligny sur Ouches / Pouilly en Auxois	31%	19%	11%	2,2%	-0,4%
CC Rives de Saone	27%	17%	10%	2,7%	0,8%
CC Gevrey Chambertin et Nuits Saint Georges	25%	16%	9%	0,9%	2,3%
CC Grand Autaunois Morvan	35%	20%	14%	0,9%	0,5%
CC du Pays Arnais Liornais	36%	21%	15%	2,1%	0,9%
CA Le Grand Chalons	27%	17%	10%	2,2%	1,3%
Dijon Métropole	24%	15%	9%	2,0%	1,3%
Pays Beaunois	26%	16%	10%	2,0%	1,0%
SCOT	27%	17%	10%	1,9%	0,9%
Saône-et-Loire	31%	19%	12%	2,2%	1,1%
Côte-d'Or	26%	16%	10%	2,0%	1,2%
Bourgogne-Franche-Comté	28%	17%	11%	2,2%	1,1%
France métropolitaine	25%	16%	9%	1,6%	1,3%

Source : INSEE - RP 2015 Traitement GTC

Tableau 40 Evolution des +60 par tranche d'âge ans entre 2010 et 2015 dans les territoires de référence

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Parmi les seniors :

- les 60-74 ans représentent 17% de la population totale, en progression annuelle de 1.8 % depuis 2010,
- les 75 ans et plus représentent 11% de la population, en plus faible progression (0.5% annuel depuis 2010).

La forte progression des 60-74 ans pose la question des logements adaptés à la perte d'autonomie pour les personnes âgées et les personnes connaissant une mobilité réduite.

A ce jour, les secteurs de la Côte, Périphéries de Beaune et Plateau et Secteur de Nolay accueillent une part de seniors plus importante qu'ailleurs. On constate néanmoins :

- une forte progression des 60-74 ans sur le secteur Plaine durant la période récente (+4.5% annuel, soit +300 personnes en 5 ans),
- un recul de la part des seniors, en particulier les +75 ans, à Nolay.

A une échelle plus fine, 3 communes accueillent plus de 15% de 75 ans et plus : Volnay (16.2%), Thury (20.6%) et Santenay (25.6%), ce qui peut s'expliquer par la présence de structures d'hébergement pour les personnes âgées.

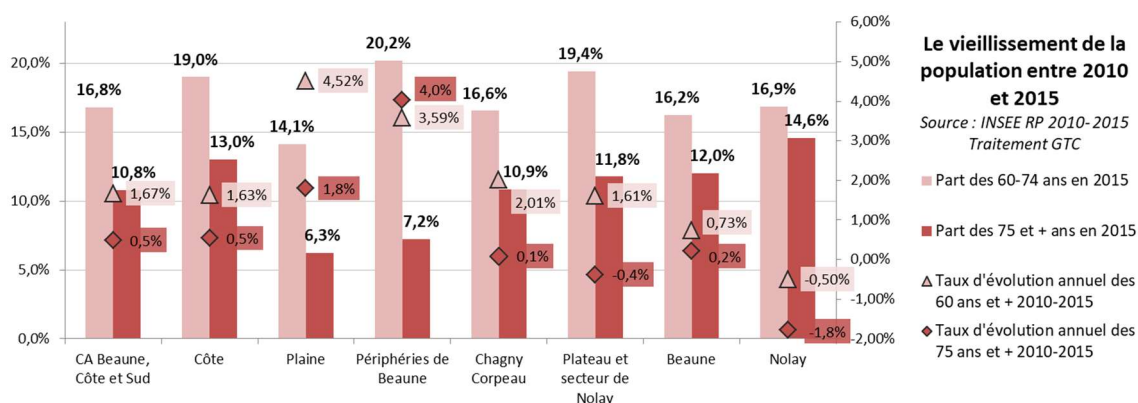


Figure 59 Part et évolution de la part des +60 ans au sein de la population totale dans l'agglomération

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Les données par sous-territoire montrent une accélération du vieillissement dans la première couronne, qui peut poser la question de la mobilité et de l'accès aux services de ces personnes qui sont de moins en moins mobiles.

3.7.2.2 L'enjeu de l'adaptation du parc

Au 30 juin 2017, 167 ménages avaient effectué une première demande de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA) auprès du Conseil Départemental 21¹². En moyenne, sur la période 2012-2017, 137 premières demandes d'APA ont été enregistrées : celles-ci sont en augmentation de 57% depuis 2012.

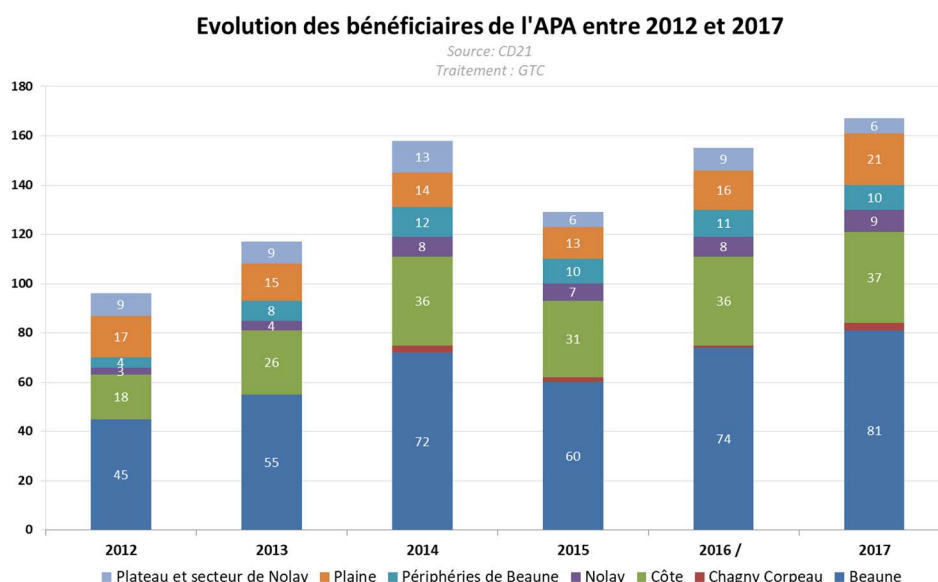


Figure 60 Evolution des bénéficiaires de l'APA entre 2012 et 2017

Source Conseil Département 21 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

¹² Les données relatives à l'APA octroyées par le CD71 ne sont pas disponibles.

Fort de ces constats, certains bailleurs engagent des réflexions sur le maintien à domicile de leurs locataires vieillissants. C'est le cas de l'OPAC Saône et Loire qui a mis à l'étude un dispositif « Bien vieillir à domicile ». Il s'agit d'aider le locataire à se maintenir dans les lieux le plus longtemps possible. Le bailleur a d'ores et déjà installé plusieurs ascenseurs sur des bâtiments existants. Il s'interroge maintenant sur les aménagements qui peuvent être réalisés à l'intérieur des logements et sur les services que l'on peut adosser pour favoriser le maintien à domicile. Le bailleur développe par ailleurs son offre en résidences seniors et habitat inclusif.

En outre, pour favoriser le parcours résidentiel des seniors, le Département de la Côte d'Or a créé et anime désormais le système Via Trajectoire qui constitue une entrée unique pour les seniors en matière d'information et de dépôt de dossiers auprès des structures (EPA, EPHAD, résidence autonomie...). Selon les partenaires interrogés, il convient désormais de communiquer sur son existence auprès du public.

3.7.2.3 Un territoire plutôt bien équipé en structures d'accueil

En termes de typologie d'établissement, Beaune Côte et Sud compte 12 EHPAD qui s'adressent aux personnes âgées dépendantes. La moitié de l'offre est concentrée à Beaune (5 EPHAD et 1 résidence autonomie, pour un total de 325 places).

A l'échelle de l'Agglomération, le taux d'équipement est relativement bon avec près de 100 places pour 1000 habitants.

	Adresse	Capacité	Nombre de personnes + 75 ans	Taux d'équipement pour 1000 habitants
EHPAD LA COTE DOREE	1 RUE CHAFFOTTE, BEAUNE	80	2601	125
EHPAD CH HOSP CIVILS BEAUNE HOTEL DIEU	2 RUE DE L' HOTEL DIEU, BEAUNE	51		
EHPAD CH HOSP CIVILS BEAUNE LA CHARITE	3 RUE ROUSSEAU DESLANDES, BEAUNE	70		
EHPA LES PRIMEVERES BEAUNE	23 ROUTE DE GIGNY, BEAUNE	114		
EHPAD CH HOSP CIVILS BEAUNE N ROLLIN	RUE RENE PAYOT, BEAUNE	6		
EHPAD LE CLOS DES VIGNES	3 ALLEE MARYSE BASTIÉ, BEAUNE	4	656	12
EHPAD DU CH DE CHAGNY	16 RUE DE LA BOUTIERE, CHAGNY	8	177	107
EHPAD LES FEUILLES D'OR	10 PLACE DE LA REPUBLIQUE, MEURSAULT	19	215	414
EHPAD JEANNE PIERRETTE CARNOT	6 RUE DU DOCTEUR LAVIROTTE, NOLAY	89	219	151
EHPAD LES VERDAINES	30 AVENUE DES SOURCES, SANTENAY	19		
EHPAD LES OPALINES	7 AVENUE DES SOURCES, SANTENAY	14		
EHPAD SAINT VINCENT DE PAUL	4 ALLEE DES OISEAUX, VIGNOLES	69	39	1769
CABCS		543	5655	96

Tableau 41 Structures d'hébergement à destination des seniors

Source Finess et INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Aux EPHAD s'ajoute la résidence autonomie « Les Primevères » dont Orvitis est propriétaire et l'association Les Primevères est gestionnaire depuis 1972. Courant 2016-2017, Orvitis, sous l'impulsion de l'association, a mené un projet d'extension qui s'est traduit par la création de 23 nouveaux logements (soit 26 places). La capacité d'accueil est passée de 85 logements (88 places) à 108 logements (pour 114 places). Le bailleur a bénéficié du fond d'intervention de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud.

A ce jour, la résidence autonomie accueille 93 locataires. La direction observe un recul de l'âge d'entrée en structure corrélé à une diminution des dossiers dits « de confort ». L'âge moyen d'entrée dans la structure est de 86 ans (88 ans âge médian). La durée moyenne d'accueil est de 4 ans avec

une occupation médiane constatée de 6 à 7 ans. Celle-ci a diminué en raison de l'entrée plus tardive des seniors. Localement, les motifs principaux encourageant les seniors à rejoindre la résidence autonomie Les Primevères sont : l'isolement, l'entretien de leur logement (souvent familial), la solitude et le souhait de se rapprocher des équipements et services.

A noter que les Hospices de Beaune ont récemment créé un service de gériatrie avec lequel les relations sont amenées à s'intensifier.

Enfin, localement, la ville de Beaune anime un pôle seniors, géré par son CCAS : celui-ci sollicite ponctuellement la résidence autonomie pour proposer des solutions de logements aux seniors qu'elle identifie en demande.

Quant à un éventuel développement futur, Orvitis a obtenu de la ville de Beaune une délégation du droit de préemption urbain pour un foncier jouxtant la résidence autonomie. Le bailleur souhaite développer une résidence senior de 15 à 20 logements destinée à un public âgé de 60 ans à 75 ans, qui pourrait par ailleurs profiter des activités proposées par la résidence existante.

Les données disponibles sur les tarifs des structures d'hébergement pour personnes âgées permettent d'évaluer leur accessibilité selon les revenus des ménages concernés du territoire.

Pour chaque type d'hébergement, les simulations estiment les ressources nécessaires à partir du loyer mensuel pour que la personne âgée ait un reste à vivre de 25% ou 50%.

Le reste à charge calculé par le comparateur est le montant qui reste à la charge du résident pour un mois d'hébergement, déduction faite de deux aides publiques :

- l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) en établissement,
- l'aide au logement : APL (aide personnalisée au logement) ou ALS (allocation de logement sociale).

Deux autres aides existent qui ne sont pas prises en compte dans le comparateur :

- l'ASH (aide sociale à l'hébergement). Cette aide n'est pas prise en compte car elle est attribuée par les départements, selon la situation de la personne et de sa famille. Pour en savoir plus, consulter l'article sur l'ASH,
- Une aide fiscale : une réduction fiscale est possible à hauteur de 2 500 € par an pour les résidents imposables.

	Adresse	Capacité	Tarif journalier*	Tarif mensuel (30,5 jours)	Revenus mensuels nécessaires	
					Avec reste à vivre de 25%	Avec reste à vivre de 50%
EHPAD LA COTE DOREE	1 RUE CHAFFOTTE, BEAUNE	80	69,4 €	2 116,7 €	3 704,2 €	4 233,40 €
EHPAD CH HOSP CIVILS BEAUNE HOTEL DIEU	2 RUE DE L' HOTEL DIEU, BEAUNE	51	56,9 €	1 733,9 €	3 034,4 €	3 467,85 €
EHPAD CH HOSP CIVILS BEAUNE LA CHARITE	3 RUE ROUSSEAU DESLANDES, BEAUNE	70	56,9 €	1 733,9 €	3 034,4 €	3 467,85 €
EHPAD CH HOSP CIVILS BEAUNE N ROLLIN	RUE RENE PAYOT, BEAUNE	6	56,9 €	1 733,9 €	3 034,4 €	3 467,85 €
EHPAD LE CLOS DES VIGNES	3 ALLEE MARYSE BASTIÉ, BEAUNE	4	92,0 €	2 806,0 €	4 910,5 €	5 612,00 €
EHPAD DU CH DE CHAGNY	16 RUE DE LA BOUTIERE, CHAGNY	8	61,8 €	1 884,6 €	3 298,0 €	3 769,19 €
EHPAD LES FEUILLES D OR	10 PLACE DE LA REPUBLIQUE, MEURSAULT	19	93,6 €	2 854,8 €	4 995,9 €	5 709,60 €
EHPAD JEANNE PIERRETTE CARNOT	6 RUE DU DOCTEUR LAVIROTTE, NOLAY	89	50,2 €	1 532,3 €	2 681,6 €	3 064,64 €
EHPAD LES VERDAINES	30 AVENUE DES SOURCES, SANTENAY	19	72,0 €	2 196,0 €	3 843,0 €	4 392,00 €
EHPAD LES OPALINES	7 AVENUE DES SOURCES, SANTENAY	14	81,2 €	2 476,6 €	4 334,1 €	4 953,20 €
EHPAD SAINT VINCENT DE PAUL	4 ALLEE DES OISEAUX, VIGNOLES	69	64,0 €	1 951,1 €	3 414,4 €	3 902,17 €
MOYENNE			68,6 €	1 918,3 €	3 357,07 €	3 836,65 €

Source : Portail national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches et Finess

* sur la base d'une chambre seule

Tableau 42 Coût moyen journalier des structures d'hébergement pour seniors

Source Finess et <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/dossiers/combien-coute-un-hebergement-en-ehpad>, - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Le coût moyen journalier est le 68.6€ pour une chambre seule. Cette moyenne cache néanmoins de grandes disparités avec un seuil fixé à 56.9€ pour les EPHAD publics, alors qu'il peut atteindre jusqu'à une centaine d'euros dans une structure privée¹³.

Le revenu disponible chez les +75 ans varie entre 1130€ (1^{er} décile) et 3354€ (9^{ème} décile), avec une médiane située à 1803€ mensuel. Avec un postulat de 25% de reste à vivre, on constate que les structures s'adressent à des personnes situées a minima au 8^{ème} décile. Autrement dit, les tarifs journaliers observés semblent en inéquation avec les revenus des seniors locaux.

Revenu disponible mensuel des ménages de plus de 75 ans

source : Filosofi - traitement GTC

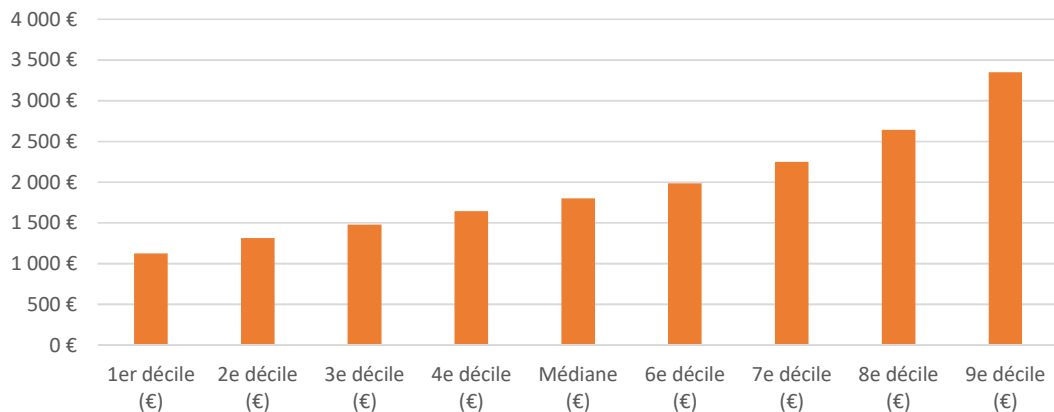


Figure 61 Revenus disponible mensuel des + 75 ans

Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Ce qu'il faut retenir :

- **Un habitant sur 3 âgé de 60 ans ou plus, avec une forte progression de la part des 60-74 ans,**
- **Des besoins en adaptation du logement à la perte d'autonomie croissants. Dans le parc social : certains bailleurs réalisent des travaux d'adaptation. Dans le parc privé, les ménages éligibles peuvent bénéficier des aides du PIG,**
- **Un dispositif départemental pour accompagner les ménages vers des structures adaptées,**
- **Une offre en hébergement essentiellement concentrée dans la ville-centre.**

Les enjeux :

- **Accompagner les 60-74 ans dans le maintien à domicile et l'adaptation des logements,**
- **Développer une offre en logements adaptés aux personnes en mobilité réduite/perte de mobilité et plus globalement de logements locatifs de petites tailles de type T2 et T3,**
- **Rééquilibrer l'offre pour répondre aux souhaits d'ancrage local des seniors.**

¹³ Le prix par jour d'un séjour en EHPAD est composé d'un prix hébergement et d'un tarif dépendance. Pour calculer le prix à payer pour une journée en EHPAD, il faut additionner le prix hébergement et le tarif dépendance correspondant à son niveau de GIR.

3.7.3 Les personnes en situation de handicap

La CAF verse des aides aux personnes porteuses d'un handicap ou aux ménages ayant en charge un enfant en situation de handicap. Ainsi, en 2017, 611 ménages sont allocataires de l'allocation adulte handicapée (AAH), soit près de 8% de l'ensemble des ménages allocataires. Cette aide est versée sous condition de ressources.

En outre, en 2016, 79 ménages ont bénéficié de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH). L'AEEH s'adresse aux familles ayant à leur charge des enfants handicapés.

	Nombre de bénéficiaire de l'AAH en 2017	% ménages allocataires de l'AAH en 2017	Ménages allocataires AEEH 2016
CA Beaune, Côte et Sud	611	7,8%	79
Saône-et-Loire	9986	11,0%	2362
Côte-d'Or	7033	7,1%	1001
Bourgogne-Franche-Comté	48188	9,8%	7211
France métropolitaine	1019694	8,4%	222827

Tableau 43 Bénéficiaires des aides dédiées aux personnes en situation de handicap

Source Conseils Départementaux 21 et 71 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Au cours de la période récente, le nombre d'allocataires de l'AAH et de l'AEEH a régulièrement augmenté.

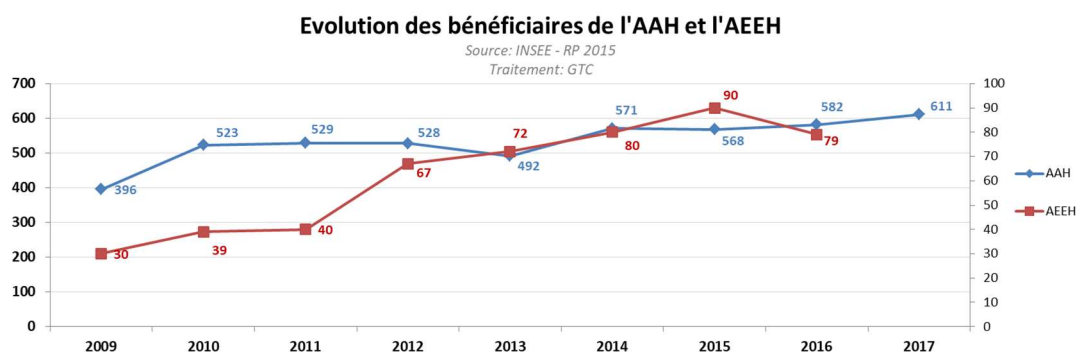


Figure 62 Evolution des bénéficiaires de l'AAH et AEEH entre 2009 et 2017

Source Conseils Départementaux 21 et 71 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Cette information ne permet cependant pas d'appréhender la réalité des besoins en logement des ménages concernés. En effet, les besoins sont différents en fonction de la nature des handicaps. Il reste que le travail sur l'adaptation des logements fait partie des pistes de réponses pour une partie d'entre eux.

La Communauté d'Agglomération totalise 104 places destinées aux personnes en situation de handicap physique et mental.

	Adresse	Date ouverture	Type de structure	Capacité
FOYER HEBERGEMENT BEAUNE LES CHILENES	09 RUE JEAN MERMOZ, BEAUNE	31 décembre 1997	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	14
FOYER RESIDENCE DE L AIGUE	9 RUE JEAN MERMOZ, BEAUNE	31 décembre 1997	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	9
FOYER DE VIE NOLAY ROCHEFORT LAVIROTTE	14 IMPASSE ALICE POULLEAU, NOLAY	10 janvier 1983	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	50
FOYER HEBERGEMENT LA RUCHE	9 RUE JEAN MERMOZ, SAVIGNY LES BEAUNE	01 septembre 1971	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	31
TOTAL				104

Tableau 44 Structures destinées aux personnes en situation de handicap
Source Finess - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

A cette offre en hébergement s'ajoute un réseau d'accompagnement (vers le travail, médical...). Celui-ci se compose entre autres de :

- L'ESAT du Clos Chameroy situé à BEAUNE,
- Deux centres d'activités de jour situés à Savigny Les Beaune et Nolay,
- Un Service d'accompagnement médico-social adulte handicapé (SAMSAH) « Le trait d'Union » situé à Beaune,
- Le SESSAD Thais, situé à Beaune, destiné à l'acquisition, autonomie, intégration scolaire des enfants handicapés,
- Un service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS).

L'insuffisance du nombre de places en unités intégrées aux EHPAD pour personnes handicapées vieillissantes est par ailleurs un élément mis avant par les partenaires locaux. A ce jour, seule une opération d'insertion des personnes en situation de handicap mental dans une opération intergénérationnelle s'est montée sur le territoire (opération Orvitis/Papillons Blancs route de Bellevue-gare).

Ce qu'il faut retenir :

- **611 bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé en 2017, soit 8% des allocataires de la CAF. Le nombre de bénéficiaires est en progression depuis 2009**
- **104 places dédiées aux personnes en situation de handicap, auxquelles s'ajoutent les services d'accueil de jour et d'accompagnement quotidien,**

Les enjeux :

- **Répondre aux personnes en situation de handicap vieillissantes, pour lesquelles les structures dites « classiques » ne sont plus adaptées.**

3.7.4 Publics en situation de précarité

3.7.4.1 Une augmentation régulière des allocataires de la CAF sur la période récente

En 2015, 7320 ménages bénéficient des allocations de la CAF (toute forme d'aides confondues) : cela représente 31% des ménages de l'agglomération. Ces taux sont inférieurs à Dijon Métropole (43%) et au Grand Chalon (37%), mais demeurent supérieurs aux EPCI limitrophes pour lesquels on dénombre moins d'un tiers des ménages allocataires de la CAF.

Sur la période 2009-2017, le nombre de bénéficiaires a sensiblement varié pour augmenter fortement depuis 2016, soit une augmentation de 7%. Ce pic correspond entre autres à des revalorisations ou des évolutions de la prime d'activité, à la Garantie contre les Impayés de Pensions Alimentaires (GIPA) et à l'évolution du RSA et de l'AAH.

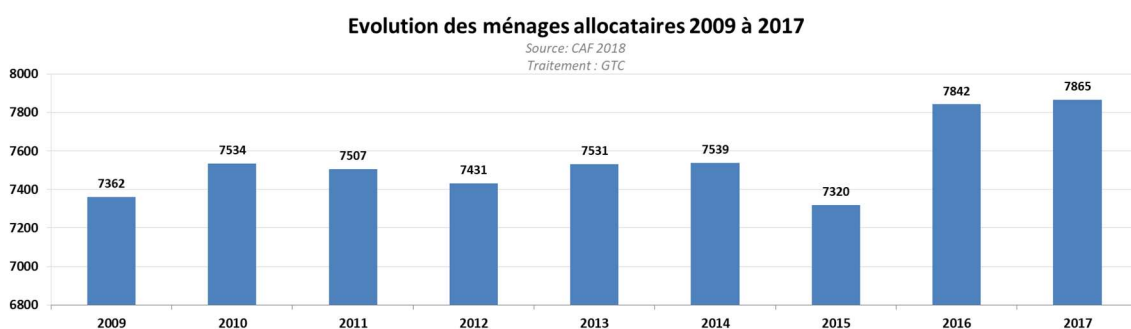


Figure 63 Evolution des ménages allocataires des aides de la CAF

Source CAF - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La moitié des allocataires résident à Beaune, suivi de Chagny-Corpeau et la Plaine. Néanmoins, la répartition géographique des allocataires CAF a évolué depuis 2010. En proportion, ils sont désormais moins nombreux sur la Côte qu'auparavant (17%) mais plus nombreux à Beaune et Chagny-Corpeau que 5 ans avant (respectivement 46% et 12% des bénéficiaires de l'agglomération en 2010).

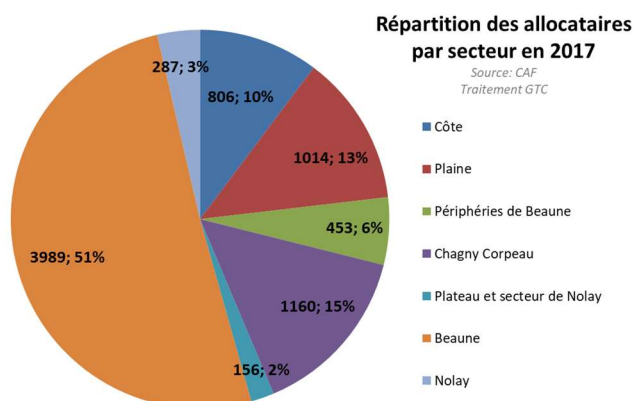


Figure 64 Répartition des allocataires CAF par sous territoires

Source CAF - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Jusqu'en 2015, le nombre de ménages allocataires du RSA a augmenté régulièrement pour atteindre 970 ménages bénéficiaires en 2015. En revanche, il a chuté de moitié à partir de 2016 : la prime d'activité entrée en vigueur le 1er janvier 2016 explique la baisse des allocataires du RSA de ces dernières années, car elle est venue le remplacer dans son volet « activité » (seul le RSA « socle » subsiste).

7% des ménages de l'agglomération bénéficient du RSA fin 2017 ; parmi eux, 90% habitent à Beaune et Chagny-Corpeau (482 ménages sur ces 2 secteurs). La part d'allocataires du RSA en 2017 est inférieure à celle de Dijon Métropole (10%) et du Grand Chalon (12%).

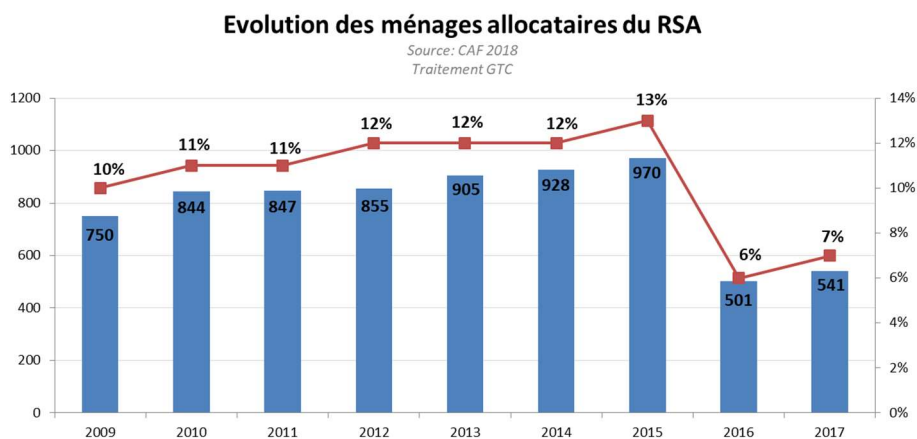


Figure 65 Evolution des allocataires du RSA entre 2009 et 2017

Source CAF - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Concernant les procédures d'expulsions, les données disponibles à l'échelle de la Côte d'Or montre une augmentation régulière des expulsions de 2012 à 2015 avec un cette année-là. Depuis, on observe une baisse constante des assignations. En moyenne sur la période 2012-2018, on a dénombré 6 assignations pour 1 expulsion.

Evolution du nombre de procédures entre 2012 et 2018 (DDCS 21)

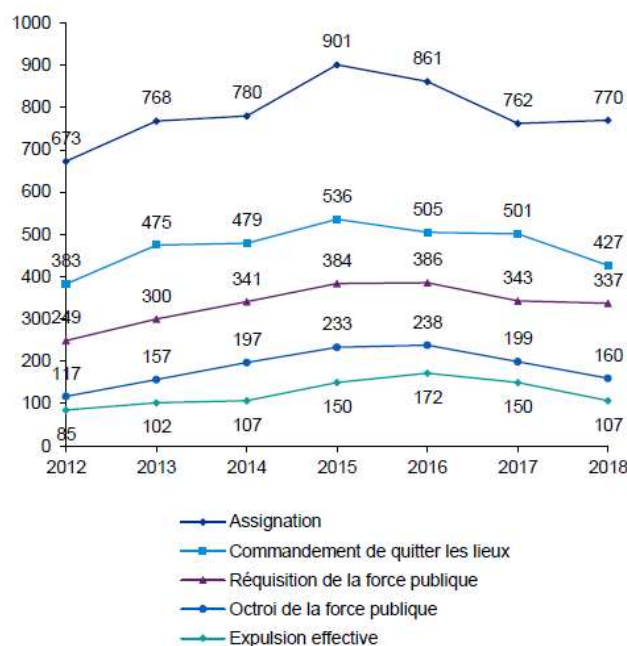


Figure 66 Evolution des procédures d'expulsion

Source PDH – PDALHPD Côte d'Or, 2019

Sur le territoire de Beaune a été mise en place une CCAPEX territorialisée dont la vocation est de jouer le rôle de plateforme locale d'aide au maintien dans le logement.

3.7.4.2 L'offre de logement spécifique à destination des personnes fragiles sur le territoire

L'offre à destination des publics en situation de fragilité se compose de 146 places, située en majorité à Beaune.

	Adresse	Commune	Type de structure	Cible	Capacité	Taux d'équipement pour 1 000 personnes de 15 à 59 ans
SERVICE ACCOMP & D'INSERTION SPECIALISE	11 RUE DU FAUBOURG SAINT-JEAN	BEAUNE	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	Tous publics en difficulté	20	5,0
MAISON RELAIS BEAUNE ASCO	8 RUE DU GRENIER A SEL	BEAUNE	Maisons Relais - Pensions de Famille	Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	25	
SDAT ASCO URGENCE	11 RUE DU FAUBOURG SAINT JEAN	BEAUNE	Autre Centre d'Accueil	Familles en Difficulté ou sans Logement	17	
SAVS BEAUNE	75 RUE DES BLANCHES FLEURS AP 32	BEAUNE	Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (S.A.V.S.)	Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.(sans autre indic.)	80	
ACCUEIL DE NUIT	8 RUE DES FOSSÉS	CHAGNY	Autre Centre d'Accueil	Tous publics en difficulté	4	
TOTAL					146	

Tableau 45 Structures à destination des publics fragiles

Source Finess et INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La loi définit un objectif minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants « pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ».

Sur Beaune Côte et Sud, les communes concernées sont Beaune et Chagny ce qui représente 27 329 habitants en 2015 soit une obligation de 14 places. Le territoire est donc au regard de cette obligation très bien équipée mais toutefois concentrée quasi exclusivement à Beaune.

Le porter à connaissance de l'Etat préconise la création d'une résidence sociale, dont la localisation et le public reste à définir, sur le territoire intercommunal.

Les aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) s'inscrit dans le Plan Départemental D'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Côte d'Or et la Saône et Loire.

Il s'agit d'un dispositif co-piloté par l'Etat et le Département qui permet d'accompagner les ménages en difficulté dans l'accès et le maintien dans le logement. Pour pouvoir en bénéficier, les ménages doivent répondre aux critères fixés dans le règlement départemental : niveaux de ressources, difficultés rencontrées.

Les aides financières allouées par le FSL proviennent du budget départemental et des contributions de ses partenaires : communes, EPCI, CAF, fournisseurs d'eau et d'énergie, bailleurs sociaux.

- Les aides au maintien dans le logement : les aides au « maintien dans le logement » concernent les impayés de loyer, les charges de copropriété, les factures d'énergies.

Au titre du maintien à domicile, le Département de la Côte d'Or a accompagné en moyenne 228 ménages par an, pour une enveloppe annuelle moyenne de 64 920 €. Au cours de cette période, le nombre de dossiers accompagnés a diminué tandis que le montant des aides a augmenté : il atteint en 2017 une somme moyenne de 950€.

Le Département de Saône et Loire a quant à lui accompagné 26 dossiers en 2018 au titre du maintien au logement pour un montant total d'aides de 6 582€. Cela concernait pour 6 dossiers le paiement de factures, 13 dossiers l'aide au paiement des factures d'énergie (fuel, électricité...) et le reste pour des impayés de loyers hors procédure ALUR.

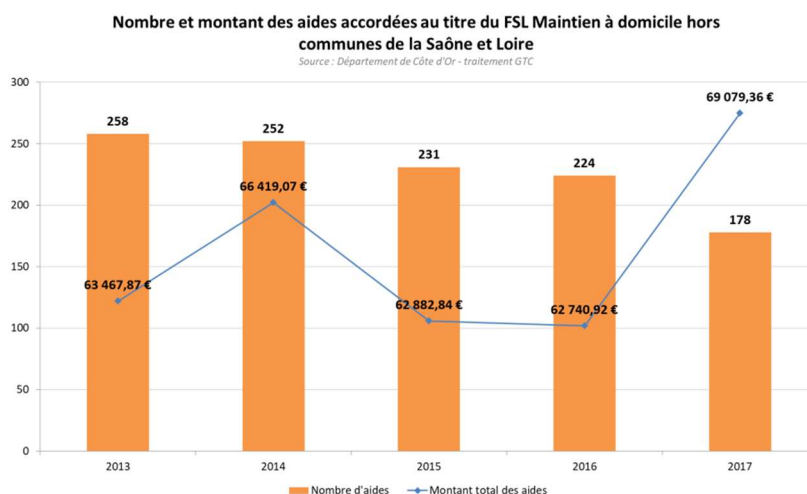


Figure 67 Evolution des aides octroyées au titre du FSL maintien à domicile en Côte d'Or

Source Conseil Départemental 21 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

- Les aides à l'accès au logement : le FSL intervient après sollicitation des dispositifs existants (Locapass, Visale...). Elles concernent le cautionnement des loyers, le dépôt de garantie, le 1^{er} mois de loyer les dettes liées à l'ancien logement.

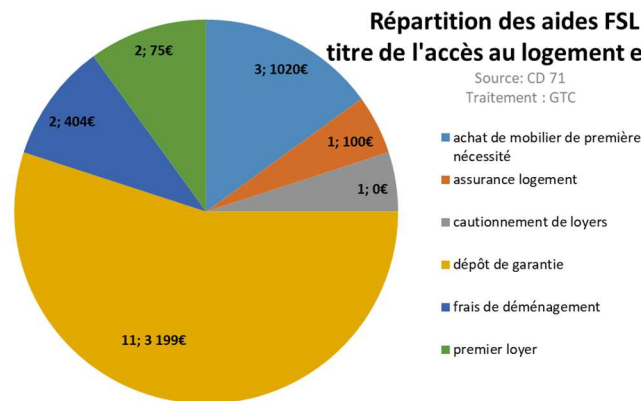


Figure 68 Répartition des aides FSL au titre de l'accès au logement en Saône et Loire

Source Conseil Départemental 71, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Le Conseil Départemental de Côte d'Or considère que la mobilisation du FSL sur le Pays Beaunois est similaire aux autres territoires, hormis Dijon Métropole qui mobilise à lui seul 50% des fonds départementaux.

Pour ce qui relève de la Saône et Loire, l'Assemblée départementale du 14 mars 2019 a adopté un nouveau règlement du FSL. Celui-ci prévoit une augmentation du quotient familial, une aide auprès des logements DALO, une prise en compte du quotient familial et des pensions alimentaires versées pour le calcul des aides FSL. Le nouveau règlement prévoit également des dispositions relatives aux impayés de loyers. Le Département observe néanmoins une diminution du nombre de demandeurs de FSL, constat partagé par de nombreux départements. En lien avec le FSL, le Département a engagé un travail sur une nouvelle charte de prévention des expulsions locatives.

Ce qu'il faut retenir :

- Un tiers des ménages bénéficie d'une aide de la CAF, dont la moitié habitent à Beaune,
- Une diminution du nombre d'allocataires au RSA, suite à une évolution des modalités de prise en charge,
- 146 places destinées aux personnes en situation de fragilité, qui permettent un taux d'équipement satisfaisant,

Les enjeux :

- Veiller à l'articulation des règlements entre les départements pour une équité de traitement,
- Rééquilibrage des structures à l'échange intercommunale,
- La création d'une résidence sociale sur demande de l'Etat.

3.7.5 Les gens du voyage

Compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des structures destinées aux Gens du Voyage depuis 2016, la Communauté d'Agglomération doit répondre aux obligations des Schémas de la Côte d'Or et de Saône et Loire.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage (SDAGDV) de la Côte d'Or est entré en vigueur en 2018 pour 6 ans, tandis que celui de la Saône et Loire, arrivé à échéance en 2018, est en cours de révision.

Les obligations règlementaires prévoient :

- La création d'une aire de grand passage d'une capacité de 100 à 150 places, située sur le périmètre des intercommunalités de Gevrey-Chambertin & Nuits Saint Georges et Beaune Côte et Sud,
- La réalisation d'une aire d'accueil de 8 places à Chagny,
- La réhabilitation de l'aire d'accueil de Beaune avec à terme 25 places.

A ce jour, l'offre se compose d'une aire d'accueil située à Beaune : toutefois, celle-ci n'est pas décomptée au titre des obligations légales car elle n'offre pas un niveau d'équipement et de salubrité suffisant. Un terrain, situé à Bligny Les Beaune, a été identifié dans le cadre du précédent PLH pour la réalisation de l'aire de grand passage. Les investigations doivent se poursuivre pour étudier la faisabilité opérationnelle du projet.

En outre, certaines communes ont fait part d'un groupe sédentarisé d'une quinzaine de personnes qui s'installent de manière alternée dans 3 villages de la Côte pour des durées variant de 2 à 6 semaines.

3.7.6 Les saisonniers

En l'absence de données quantifiées sur l'accueil de ce public, nous nous contenterons d'une analyse par type de saisonniers :

- Les saisonniers liés à une activité hôtelière ou touristique. Ces derniers se concentrent plutôt dans la ville-centre, à proximité des points d'intérêt touristique,
- Les saisonniers viticoles, présents de mai à novembre (vente des Hospices de Beaune), avec un pic en août-septembre durant les vendanges.

Le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage de Côte d'Or fait référence à une annexe du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui définit les communes concernées par l'accueil des vendangeurs (Aloxe-Corton, Auxey-Duresses, Beaubigny, Beaune, Bouze-les Beaune, Chassagne-Montrachet, Chorey-Les-Beaune, Cormot-Vauchignon, Echeveronne, La Rochepot, Ladoix-Serrigny, Mavilly-Mandelot, Méloisey, Meursault, Monthélie, Nantoux, Nolay, Pernand-Vergelesses, Pommard, Puligny-Montrachet, Saint-Aubin, Saint-Romain, Santenay, Savigny Les Beaune et Volnay). En théorie sur ces communes, un terrain doit être mis à disposition des gens du voyage par leurs employeurs dans le cadre des emplois saisonniers.

Cependant, ce public, auparavant accueilli dans les vendangeoirs ou sur des terrains, est désormais confronté à un déficit de structures d'accueil. La réglementation d'accueil et d'accessibilité de ces

structures a progressivement diminué la fonction d'accueil des propriétés viticoles, qui se déchargent désormais de l'hébergement des saisonniers viticoles auprès d'opérateurs spécialisés. Cette évolution des pratiques génère de plus en plus d'occupations illicites et de problématiques sanitaires (gestion des déchets, dégradation des espaces naturels, ...).

Ce qu'il faut retenir :

- **Un déficit d'équipements en matière d'aire d'accueil (33 places) et d'aire de grand passage (100 à 150 places) pour répondre aux obligations règlementaires,**
- **Quelques familles en situation de sédentarisation qui se déplacent ponctuellement entre 3 communes,**
- **Une vraie problématique quant à l'accueil et l'hébergement des saisonniers viticoles et touristiques,**
- **Un délaissement progressif des propriétaires viticoles dans leur mission d'hébergement temporaire.**

Les enjeux :

- **Répondre aux obligations du schéma pour pouvoir solliciter les procédures d'expulsion en cas d'occupation illégale,**
- **Mener un travail de repérage et de quantification des besoins avec les syndicats professionnels (office du tourisme, syndicat viticole...),**
- **Développer une offre d'accueil temporaire pour les saisonniers et les vendangeurs (camping, résidence sociale temporaire...).**

4 SYNTHÈSE

Points clés	Forces	Faiblesses	Attentes de l'Etat
Une stabilisation démographique et un vieillissement de la population	Une attractivité pour les familles avec enfants dans certains secteurs périphériques	Une baisse des naissances assez importante ces dernières années	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une attention sur le développement de petits logements ⇒ Anticiper et répondre au vieillissement de la population
Une baisse de la production de logements qui n'a pas permis d'atteindre les objectifs du PLH (1700 logements et croissance démographique)	Des ambitions inscrites dans le PLU de Beaune pour relancer la production de logements	Une diversification nécessaire de l'offre et des produits pour attirer les familles avec enfants	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Souhait d'une évaluation réaliste des besoins en logements : une première estimation entre 730 à 930 logements (sur laquelle l'agglomération peut retravailler)
Maintien de l'augmentation du nombre de logements vacants	Remise sur le marché des biens vacants et renouvellement des générations dans les secteurs les plus attractifs	Existence d'une « fausse » vacance, liée à l'activité viticole et à l'activité touristique Des phénomènes de rétention de la part de certains propriétaires	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Etude des possibilités de reconquête et fixer un objectif de remise sur le marché du parc de logements vacants
Progression des logements occasionnels et des résidences secondaires, un phénomène nouveau	Une attractivité touristique qui favorise l'amélioration du parc de logements et peut contribuer à baisser la vacance	Une baisse de l'offre en résidences principales et une augmentation des prix de l'immobilier qui peut rendre le marché encore plus sélectif	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Interrogation sur le besoin en logement à destination des travailleurs saisonniers
Des contraintes fortes de développement de l'habitat	Un environnement qualitatif au pied des vignes Un paysage valorisé	Une rétention foncière plus forte Des greffes d'habitat plus complexes en cœur de village ou en extension	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une optimisation du foncier et l'apport de densité sur les nouvelles constructions
Des marchés du logements hétérogènes	Un secteur attractif	Une déconnexion entre le prix de vente et la réalité du marché dans certains secteurs	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une offre de logements plus diversifiée

Points clés	Forces	Faiblesses	Attentes de l'Etat
Une programmation de logements sur le territoire qui doit désormais passer par une meilleure anticipation, une « programmation foncière »	Un territoire qui dispose encore de potentialités foncières significatives Une diversité de foncier qui peut permettre une diversité plus grande d'habitat	Une faible action de maîtrise foncière publique et ce malgré la mise en place du fond de portage foncier Un foncier qui doit pouvoir se travailler sur des durées longues face à la rétention foncière (saisir les opportunités dans une vision d'ensemble)	⇒ Démontrer plus de volontarisme à travers les outils mobilisés dans les documents d'urbanisme ⇒ Mobiliser les outils, les moyens d'anticipation et d'actions foncières dans le temps
Un parc social présent et peu tendu globalement	Des logements communaux et conventionnés dans le parc privé complémentaires	Un parc peu présent en dehors de Beaune, avec peu de rotation et qui risque de diminuer avec la possibilité de mettre en vente par les bailleurs	⇒ Travailler sur la question de la mixité sociale et le relogement des publics prioritaires (CIL, CIA...)
Des actions d'amélioration du parc social portées par les collectivités et les bailleurs	Une mobilisation des fonds FEDER pour améliorer le parc	Des besoins qui subsistent notamment sur Nolay, Beaune, Chagny, Corpeau...	⇒ Souhait d'une réflexion sur les besoins de rénovation énergétique de ce parc
Des actions favorisant l'amélioration du parc de logements privés notamment sur le plan énergétique	Un abondement et une mobilisation de la plateforme	Un déficit de communication toujours souligné Une visibilité faible sur les copropriétés	⇒ Réflexion sur la reconduction éventuelle de dispositifs ⇒ Etude des modalités d'évolution de la plateforme
Publics précaires	Une variété de types de structures d'hébergement et d'insertion	Un manque de réponse pour l'hébergement adapté	⇒ Développer une offre à destination des plus défavorisés
Gens du voyage	Des investigations déjà amorcées pour répondre aux obligations d'accueil des GDV	Des ménages identifiés en sédentarisation pour lesquels il n'y a pas de réponse aujourd'hui	⇒ Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage
Jeunes, étudiants	Un FJT qui joue un rôle auprès des jeunes les plus fragiles	Un déficit d'offre à destination des jeunes pour intégrer le logement ordinaire et pour les jeunes en mobilité	

Tableau 46 Tableau de synthèse des éléments clés du diagnostic

Table des illustrations

Figures

Figure 1 Procédure de mise en œuvre et d'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat..	6
Figure 2 Hiérarchie et rapport de compatibilité des documents de planification	7
Figure 3 Une agglomération engagée dans la révision de ses documents de planification	
Source CABCS	10
Figure 4 Evolution de la croissance démographique 2010-2015	17
<i>Figure 5 Evolution démographiques des territoires de références Source INSEE RP 2015 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019</i>	<i>18</i>
Figure 6 Evolution du solde naturel	19
Figure 7 Evolution démographique due au solde naturel et migratoire.....	20
Figure 8 Solde migratoire par tranche d'âge en 2015.....	21
<i>Figure 9 Evolution de la taille moyenne des ménages dans les territoires de référence.....</i>	<i>23</i>
Figure 10 Evolution de la taille moyenne des ménages par secteur.....	24
Figure 11 Part des +60 ans et évolution 2010-2015 dans les territoires de référence.....	24
Figure 12 Part des +60 ans et évolution 2010-2015 dans les sous-territoires.....	25
Figure 13 Composition des ménages en 2015	26
Figure 14 Evolution de la construction neuve de 2008 à 2018 Source Sitadel 2 et CABCS, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019	27
Figure 15 Indice de construction neuve entre 2010 et 2015	27
Figure 16 Typologie des logements commencés entre 2007 et 2016.....	29
Figure 17 Bilan des aides directes de la CABCS dans le cadre du PIG	39
Figure 18 Origine géographique des consultants du Pôle Rénovation Conseil.....	45
Figure 19 Statut d'occupation des consultants du Pôle Rénovation Conseil	46
Figure 20 Synthèse des axes d'intervention du PLH 2012-2018	67
Figure 21 Bilan du rôle de la CABCS lors du 1er PLH	68
Figure 22 Evolution de l'emploi et du nombre d'actifs en comparaison des territoires de référence .	69
Figure 23 Evolution de l'emploi et du nombre d'actifs par sous territoire	70
Figure 24 Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2007.....	73
Figure 25 Evolution de la structure de l'emploi salarié privé de l'agglomération entre 2007 et 2017 .	74
Figure 26 Evolution du taux de chômage dans les territoires de référence	74
Figure 27 Revenus déclarés des ménages en 2016.....	75
Figure 28 Date de construction des résidences principales.....	77
Figure 29 Structure du parc de logements.....	78
Figure 30 Répartition du parc de résidences principales par typologie de logement dans les territoires de référence	78
Figure 31 Répartition du parc de résidences principales par typologie de logement selon les sous territoires.....	79
Figure 32 Les différents types de vacance	80
Figure 33 Evolution des niveaux de loyer dans le parc privé	85
Figure 34 Simulation d'accessibilité d'un ménage avec apport pour une maison dans l'ancien sans travaux.....	86

Figure 35 Simulation d'accessibilité d'un ménage sans apport pour une maison dans l'ancien sans travaux.....	86
Figure 36 Statut d'occupation des résidences principales	103
Figure 37 Statut des occupants du parc privé	103
Figure 38 Taille des logements occupés par des propriétaires occupants.....	104
Figure 39 Taille des logements occupés par des locataires privés.....	104
Figure 40 Eligibilité des propriétaires aux aides de l'ANAH	105
Figure 41 Répartition des copropriétés suivant la taille de la copropriété.....	106
Figure 42 Période de construction des lots en copropriétés Source Registre des copropriétés (DDT), traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019.....	107
Figure 43 Les différents types de parc potentiellement indigne	108
Figure 44 Evolution du parc potentiellement indigne entre 2005 et 2013.....	109
Figure 45 Répartition du parc par bailleur social	112
Figure 46 Typologie des logements du parc social par sous territoires	113
Figure 47 Date de construction des logements du parc social	114
Figure 48 Classe énergétique des logements du parc social.....	114
Figure 49 Plafonds de ressources des locataires HLM Source OPS 2016 et 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019	123
Figure 50 Situation face à l'emploi des occupants du parc social	123
Figure 51 Age du titulaire du bail	124
Figure 52 Répartition des demandes et attributions selon les plafonds HLM Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019.....	125
Figure 53 Répartition des demandes et attributions selon la typologie souhaitée	126
Figure 54 Répartition des demandes et attributions selon la taille des ménages	127
Figure 55 Demandes de mutation de logement social selon la typologie de logement souhaitée	129
Figure 56 Evolution de la part des 15-29 ans au sein de la population totale dans les territoires de référence	130
Figure 57 Evolution de la taille moyenne des ménages par sous territoires	131
Figure 58 Décohabitation des jeunes de moins de 35 ans par sous-secteur	132
Figure 59 Part et évolution de la part des +60 ans au sein de la population totale dans l'agglomération	136
Figure 60 Evolution des bénéficiaires de l'APA entre 2012 et 2017	136
Figure 61 Revenus disponible mensuel des + 75 ans Source INSEE RP 2015, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019	139
Figure 62 Evolution des bénéficiaires de l'AAH et AEEH entre 2009 et 2017	140
Figure 63 Evolution des ménages allocataires des aides de la CAF	142
Figure 64 Répartition des allocataires CAF par sous territoires.....	142
Figure 65 Evolution des allocataires du RSA entre 2009 et 2017.....	143
Figure 66 Evolution des procédures d'expulsion	144
Figure 67 Evolution des aides octroyées au titre du FSL maintien à domicile en Côte d'Or.....	145
Figure 68 Répartition des aides FSL au titre de l'accès au logement en Saône et Loire	146*

Tableaux

Tableau 1 Année de recensement des communes Source INSEE	11
Tableau 2 Evolution comparée de la taille moyenne des ménages.....	23
Tableau 3 Bilan des logements produits de 2012 à 2018 par sous territoire	28
Tableau 4 Evolution des logements individuels sur le territoire de la CABCS.....	29
Tableau 5 Evolution du stock de logements entre 2010 et 2015.....	30
Tableau 6 Evolution de la vacance entre 2010 et 2015	31
Tableau 7 Evolution des résidences secondaires en 2015	32
Tableau 8 Evolution stock de logements sur la ville de Beaune entre 2010 et 2015.....	33
Tableau 9 Estimation des logements proposés à la location sur Airbnb	33
Tableau 10 Synthèse des dynamiques démographiques et de la production de logements du précédent PLH	34
Tableau 11 Bilan des actions du PLH 2012-2018.....	36
Tableau 12 Liste des règlements d'intervention du PLH 2012-2018.....	37
Tableau 13 Bilan du développement des logements communaux entre 2012 et 2018	54
Tableau 14 Bilan de synthèse des actions 2012-2018.....	66
Tableau 15 Emploi présentiel et évolution de 2009 à 2014.....	71
Tableau 16 Structure comparée de l'emploi au lieu de travail	72
Tableau 17 Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2007 dans les territoires de référence	73
Tableau 18 Caractéristiques des logements vacants	81
Tableau 19 Les statuts d'occupation du parc de logements	82
Tableau 20 Données sur les transactions immobilières de maison	83
Tableau 21 Evolution du prix médian des maisons de 2014 à 2018	83
Tableau 22 Données sur les transactions immobilières d'appartements anciens.....	84
Tableau 23 Evolution du prix médian des appartements anciens de 2014 à 2018	85
Tableau 24 Données sur les terrains à bâtir.....	85
Tableau 25 Données sur les terrains à bâtir.....	88
Tableau 26 : Prix des terrains à bâtir.....	88
Tableau 27 : Prix moyen des terrains + maisons selon les secteurs.....	89
Tableau 28 Répartition des logements en copropriétés par sous territoire.....	106
Tableau 29 Parc potentiellement indigne en 2013 Source Filocom 2013 – MEDDE d'après DGFIP...	108
Tableau 30 Nombre de logements sociaux par commune.....	112
Tableau 31 Etat de la vacance dans le parc social.....	115
Tableau 32 Taux de mobilité dans le parc social par sous territoires	118
Tableau 33 Loyers moyens pratiqués dans le parc social	120
Tableau 34 Caractéristiques des occupants du parc social	124
Tableau 35 Le rapport demande/attribution dans le parc social.....	125
Tableau 36 Répartition des demandes et attributions selon la typologie souhaitée par commune..	126
Tableau 37 Part des demandes de mutation parmi les demandes totales.....	128
Tableau 38 Part des demandes et attributions liées à un souhait de mutation de logement social..	128
Tableau 39 Part des demandes et attributions de mutation de logement social selon le motif.....	129
Tableau 40 Evolution des +60 par tranche d'âge ans entre 2010 et 2015 dans les territoires de référence	135
Tableau 41 Structures d'hébergement à destination des seniors.....	137

Tableau 42 Coût moyen journalier des structures d'hébergement pour seniors	138
Tableau 43 Bénéficiaires des aides dédiées aux personnes en situation de handicap	140
Tableau 44 Structures destinées aux personnes en situation de handicap	141
Tableau 45 Structures à destination des publics fragiles	144
Tableau 46 Tableau de synthèse des éléments clés du diagnostic	150

Photos

Photo 1 Carte de localisation pour le projet d'aire de grand passage Source CABCS – service habitat	50
Photo 2 Extension de la résidence autonomie Les Primevères	51
Photo 3 Logement communal réhabilité à Ivry en Montagne Source Evaluation PLH	55
Photo 4 Bâtiments concerné par le fond de portage foncier à Sainte Marie la Blanche	58
Photo 5 Logement social réhabilité par le biais du FEDER	63

Cartes

Carte 1 Communes présentes lors des rencontres territoriales Réalisation Guy Taieb Conseil, 2019.	12
Carte 2 Découpage géographique par sous-secteur Source PLH 2012-2018	13
Carte 3 Territorialisation des objectifs 2012-2018 Source PLH 2012-2018	15
Carte 4 Taux d'évolution annuelle de la population entre 2010 et 2015	20
Carte 5 Migrations résidentielles : lieu de résidence de la population 1 an auparavant.....	22
Carte 6 Situation de la vacance par commune en 2015.....	31
Carte 7 Situation des résidences secondaires par commune en 2015	32
Carte 8 Localisation des dossiers Habiter Mieux au titre du PIG	40
Carte 9 Localisation des dossiers maintien à domicile dans le cadre du PIG.....	41
Carte 10 Localisation des dossiers bailleurs au titre du PIG.....	42
Carte 11 Localisation des Aides Réno' depuis leur création	46
Carte 12 Localisation des logements communaux ayant bénéficié d'une aide de la CABCS.....	54
Carte 13 Localisation du site de Ruffey Les Beaune ayant bénéficié du fond de portage foncier.....	57
Carte 14 : Indice de concentration de l'emploi par commune.....	70
Carte 15 Evolution du taux de chômage entre 2010 et 2015 par commune.....	75
Carte 16 Revenus médian mensuel en 2014 par commune	76
Carte 17 Niveau de prix médian des maisons anciennes par commune	84
Carte 18: Surface artificialisée du territoire	90
Carte 19 : Secteurs de référence pour le volet foncier du PLH.....	93
Carte 20 Etat des documents d'urbanisme Source Direction de l'Aménagement CABCS - réalisation Foncéo-Citéliance, 2019	96
Carte 21 Contraintes d'urbanisation Source relevé terrains et PLU, réalisation Foncéo-Citéliance....	97
Carte 22: Potentialités foncières globales relevées sur le territoire	100
Carte 23 Vulnérabilité des ménages pour le logement.....	105
Carte 24 Localisation du parc de logement social.....	111
Carte 25 Localisation des logements sociaux étiquetés E, F et G	115
Carte 26 Localisation et niveau de vacance par commune disposant de parc social	116
Carte 27 Taux de mobilité au sein du parc social par commune	118
Carte 28 Niveau de loyer dans le parc social par commune	121
Carte 29 Part des 15-29 ans au sein de la population totale par commune.....	131

5 Annexes

Annexe 1 : Synthèse du fond d'intervention financier pour le développement de logements communaux.

Communes	Sous territoire	Projet	Nb de logements	Agrément et conventionnement			Coût opérations HT	CABCS		Conseil Général		Conseil Régional		% total de subventions
				Date Accord Bureau CABCS	Date Agrément PALULOS/CD	Date Convention Région		Montant aide €	% d'aide	Montant aide €	% d'aide	Montant aide €	% d'aide	
Ivry-en-montagne (21340)	Plateau et secteur de Nolay	Réhabilitation du bâtiment de l'école. 1 logement T3 (rue de Lyon) 75,50 m ²	1	12/09/2013	07/10/2013	24/06/2013	194 148,00 €	10 000,00 €	5,15%	30 000,00 €	15,45%	76 250,00 €	39,27%	59,88%
Levernois (21200)	Périphérie de Beaune	Réhabilitation d'un ancien logement d'instituteur : T3 (rue aux loups) 63,30 m ²	1	12/09/2013	17/10/2013 (notif 11mars2013)	NC	93 076,00 €	10 000,00 €	10,74%	23 269,00 €	25,00%	27 923,00 €	30,00%	65,74%
La Rochepot (21340)	Plateau et secteur de Nolay	Réhabilitation d'un logement : T4 (32, route de Beaune)	1	14/11/2013	17/10/2013	03/12/2013	130 468,00 €	10 000,00 €	7,66%	30 000,00 €	22,99%	40 000,00 €	30,66%	61,32%
Molinot (21340)	Plateau et secteur de Nolay	Réaménagement de l'ancien presbytère : 3 logements (1 T3 et 1 T5 au titre de la Palulos) + (1T3B Conventionnement Région)	3	06/02/2014	13/01/2014 (pour 2 logements seulement)	12/05/2015	357 201,86 €	30 000,00 €	8,40%	0,00 €	0,00%	40 000,00 €	11,20%	19,60%
Nantoux (21190)	Côte	Réhabilitation de la maison Vacher en créant un un logement locatif (1 rue Léonard)	1	06/02/2014	17/06/2014	NC	173 917,22 €	10 000,00 €	5,75%	30 000,00 €	17,25%	46 361,00 €	26,66%	49,66%
Jours-en-vaux (21340)	Plateau et secteur de Nolay	Réaménagement du bâtiment de la mairie pour créer 1 logement	1	06/02/2014	17/06/2014	NC	117 128,38 €	10 000,00 €	8,54%	27 837,00 €	23,77%	44 540,00 €	38,03%	70,33%
Mavilly-Mandelot	Côte	Réaménagement du bâtiment de la mairie pour créer 2 logements (Type T3 – 65 m ² - Type T4 – 81 m ²)	2	06/02/2014	23/06/2014	NC	162 591,41 €	20 000,00 €	12,30%	40 648,00 €	25,00%	65 038,00 €	40,00%	77,30%
Echevronne	Côte	Réhabilitation de 2 logements locatifs (1T2 et 1 T3)	2	12/03/2015	08/06/2015	20/06/2014	111 217,54 €	16 682,63 €	15,00%	15 200,00 €	13,67%	33 400,00 €	30,03%	58,70%
Aubigny la Ronce	Plateau et secteur de Nolay	Réhabilitation du 1er étage du bâtiment de la Mairie	1	05/11/2015 13/04/2017	Village Côte d'Or 13/10/2015	08/12/2015	54 507,10 €	8 176,07 €	15,00%	5 000,00 €	9,17%	11 790,00 €	21,63%	46%
Bouilland	Côte	Aménagement (création) d'un logement locatif T3 au R+1 du bâtiment de la Mairie => Dossier déposé le 29 Septembre => Passage en Bureau du 5 Novembre	1	05/11/2015	NC	13/11/2015	139 766,00 €	10 000,00 €	7,15%	/	/	23 780,00 €	17,01%	24%
Sainte Marie la Blanche	Périphérie de Beaune	Réhabilitation de la maison de garde barrière	1	05/11/2015	NC	04/11/2016	103 889,00 €	10 000,00 €	9,63%			40 000,00 €	38,50%	48,13%
La Rochepot (21340)	Plateau et secteur de Nolay	Réhabilitation de 2 logements dans l'ancien presbytère Rue Saint Georges	2	14/09/2017		13/11/2015	230 000,00 €	20 000,00 €	8,70%			80 000,00 €	34,78%	
Ladoix Serrigny	Plaine	Réhabilitation de 2 logements communaux dans l'ancien bâtiment de la cure par bail emphytéotique via ORVITIS	2				268 159,02 €	20 000,00 €	7,46%					

Annexe 2 : Synthèse financière des aides versées par la CABCS

Actions	Objectifs initiaux / réalisés	Aide directe portée par la CABCS	Autres subventions	Cout total des opérations
Axe 1.1 : Mise en œuvre du PIG	268 / 171 (dont 18 propriétaires bailleurs)	66 000 €	1 754 602€ de subventions (tous partenaires confondus ANAH (1 228 000€), CD (18 500€), 256 167 € (primes complémentaires ANAH), Autres organismes : 89 266 € dont 139 948 € versé pour les propriétaires bailleurs.	3 307 094 €
Axe 1.3 : Mise en place du Pôle rénovation conseil	1100 ménages accueillis, accompagnés / 850 ménages accueillis, accompagnés 51 dossiers déposés au titre des Aides Réno (dont 2 rénovations globales)	126 000 Euros accordés par l'Agglomération au titre des Aide Réno' (dispositif effectif jusqu'en septembre 2019)	Crédit d'impôt, TVA 5,5, Certificat d'économie d'énergie.	816 495 € TTC des travaux. Taux moyen des travaux : environ 15 000 €
Axe 2 : Développer les villages séniors	4 projets / 1 réalisé à Beaune + 1 en cours de validation à Ruffey-les-Beaune	2 X 80 000 € (pré engagé mais non consommé pour Ruffey-lès-Beaune)		Environ 2 millions pour Ruffey-lès-Beaune/ 410 000 € pour Ecoquartier en aménagements
Axe 3 : Développer le parc communal conventionné	37 logements conventionnés / 19 logements réalisés	184 858€	201 954 € du CD21 et 529 082 € de la Région	Cout total des opérations : 2 136 069 € avec un cout moyen de 164 313€

Axe 4 : La mobilisation des fonds FEDER pour la réhabilitation du parc de logements sociaux et l'aménagement	564 logements sociaux à réhabiliter BBC Réno / 155 logements réhabilités et 214 logements éligibles.	317 332 € pour les opérations liées à l'habitat (fonds FEDER) / 2 projets identifiés (en attente dépôt)		
---	--	---	--	--

Annexe 3 : Détail dossiers PIG

1. Bilan des dossiers ayant bénéficiés du PIG au regard des objectifs

	Objectif initial*		Après 2016*		
	Objectif initial 3 ans	TOTAL réalisé 3 ans	Objectifs	Réalisé	Taux de réalisation
PROPRIETAIRES BAILLEURS	88	14	76	18	24%
- Dont sortie de vacance	53	7	42	8	19%
- Dont amélioration de la performance énergétique	29	14 dont 12 moyennement dégradé	30	18	60%
- Dont autonomie de la personne	4	0	3	0	0%
-Dont habitat dégradé	2	2	1	2	200%
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	180	126	192	180	94%
- Dont amélioration de la performance énergétique	118	94	126	130	103%
- Dont maintien / adaptation du domicile	60	30	62	46 (30+16)	74%
- Dont habitat dégradé	2	2	4	4	100%
TOTAL	268	140	268	198	74%

----- 52 % des objectifs atteints année 3 ----- 74 % des objectifs atteints en fin de PIG

Extrait du Copil final du PIG juillet 2018, Soliha

*NB : Les dossiers pour les propriétaires bailleurs peuvent se trouver sur plusieurs thématiques, c'est pourquoi il ne faut pas additionner les données.

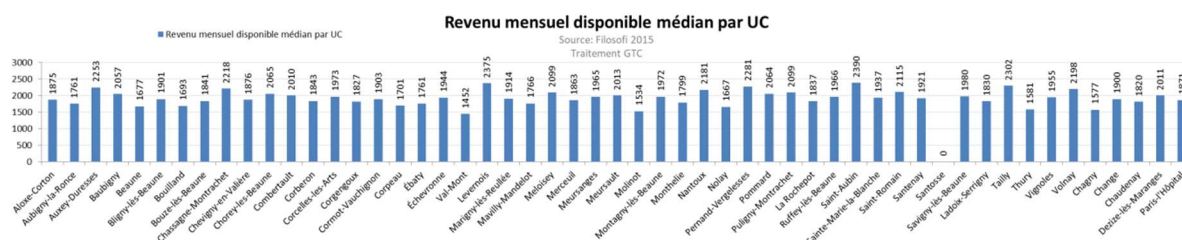
Annexe 4: Evolution du parc de logements entre 2010 et 2015

	Logements vacants en 2010	% des logements vacants en 2010	Logements vacants en 2015	% des logements vacants en 2015	Evolution des logements vacants depuis 2010	Taux d'évolution des logements vacants 2010-2015	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2010	% des résidences secondaires et logements occasionnels en 2010	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2015	% des résidences secondaires et logements occasionnels en 2015	Evolution des résidences secondaires et logements occasionnels	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2010-2015
Aloxe-Corton	19	20,3%	20	20,2%	1	1,01%	9	9,1%	19	19,2%	11	17,3%
Aubigny-la-Ronce	9	8,8%	8	7,3%	-1	-2,33%	21	20,5%	27	24,8%	6	5,2%
Auxey-Duresses	35	16,3%	30	14,2%	-5	-2,86%	39	18,2%	38	18,0%	-1	-0,3%
Baubigny	24	12,4%	31	15,2%	7	5,25%	68	35,1%	71	34,8%	3	0,9%
Beaune	1011	8,4%	959	8,0%	-51	-1,04%	316	2,6%	496	4,1%	180	9,4%
Bligny-lès-Beaune	31	5,8%	34	5,9%	3	1,71%	11	2,0%	15	2,6%	4	6,9%
Bouilland	12	7,5%	11	6,7%	-1	-1,73%	58	36,5%	56	34,4%	-2	-0,7%
Bouze-lès-Beaune	11	7,8%	23	14,0%	12	15,30%	5	3,5%	8	4,9%	3	9,3%
Chassagne-Montrachet	73	27,6%	57	22,5%	-16	-4,85%	25	9,6%	42	16,5%	16	10,5%
Chevigny-en-Vallière	12	9,6%	12	8,5%	0	-0,50%	6	4,8%	6	4,2%	0	-0,5%
Chorey-lès-Beaune	24	9,3%	27	9,6%	3	2,54%	10	3,8%	9	3,1%	-1	-2,3%
Combertault	4	2,5%	1	0,5%	-3	-25,39%	2	1,2%	1	0,5%	-1	-14,3%
Corberon	7	4,0%	14	7,7%	7	14,87%	8	4,6%	7	3,8%	-1	-2,6%
Corcelles-lès-Arts	6	3,3%	6	3,2%	0	-0,11%	8	4,4%	6	3,2%	-2	-5,7%
Corgengoux	6	3,8%	13	7,4%	7	16,97%	7	4,3%	5	3,2%	-1	-3,5%
Cormot-Vauchignon	13	8,2%	15	9,4%	2	2,89%	59	37,1%	57	35,1%	-3	-0,9%
Corpeau	8	2,0%	20	4,7%	12	20,11%	6	1,5%	7	1,6%	1	3,1%
Ébaty	3	3,5%	8	7,7%	5	21,67%	2	2,3%	2	1,9%	0	0,0%
Échevronne	13	9,4%	16	11,2%	2	3,39%	13	9,4%	11	7,6%	-3	-4,2%
Val-Mont	30	16,5%	42	21,5%	11	6,46%	31	16,9%	34	17,7%	3	1,9%
Levernois	6	3,2%	8	4,0%	2	6,15%	77	39,8%	74	35,4%	-2	-0,6%
Marigny-lès-Reullée	2	2,5%	3	3,3%	1	8,41%	3	3,8%	5	5,5%	2	10,7%
Mavilly-Mandelot	15	16,5%	13	13,0%	-2	-3,04%	11	12,1%	16	16,0%	5	7,5%
Meloisey	19	9,8%	19	9,2%	0	-0,05%	34	17,4%	35	16,6%	0	0,2%
Merceuil	17	4,8%	20	5,4%	3	3,19%	31	8,8%	35	9,5%	4	2,3%
Meursanges	10	4,8%	11	4,7%	1	2,06%	19	9,2%	18	7,7%	-1	-0,9%
Meursault	90	10,8%	75	9,0%	-15	-3,49%	57	6,8%	87	10,4%	31	9,1%
Molinot	17	11,4%	33	22,1%	16	14,59%	58	39,9%	47	31,5%	-11	-4,3%
Montagny-lès-Beaune	11	3,7%	16	5,1%	5	7,60%	3	1,0%	4	1,4%	1	8,0%
Monthelie	14	13,5%	16	15,1%	2	2,47%	15	14,3%	20	18,7%	5	5,6%
Nantoux	12	11,5%	13	13,0%	1	2,04%	11	10,5%	8	8,0%	-3	-5,6%
Nolay	153	17,3%	237	25,0%	85	9,24%	90	10,2%	90	9,5%	0	0,0%
Pernand-Vergelesses	22	12,4%	25	14,8%	3	2,83%	17	10,0%	21	12,4%	4	3,8%
Pommard	37	13,3%	65	20,7%	28	12,12%	15	5,4%	21	6,7%	6	7,1%
Puligny-Montrachet	77	26,0%	35	11,9%	-42	-14,42%	31	10,5%	80	27,0%	49	20,8%
La Rochepot	20	11,8%	24	13,3%	4	3,71%	27	16,0%	29	16,1%	2	1,4%
Ruffey-lès-Beaune	11	4,1%	12	4,1%	1	1,66%	15	5,6%	16	5,4%	1	1,2%
Saint-Aubin	37	22,1%	35	20,2%	-2	-1,21%	14	8,5%	31	18,1%	17	17,0%
Sainte-Marie-la-Blanche	14	4,1%	12	3,1%	-2	-3,10%	4	1,1%	11	2,9%	7	24,5%
Saint-Romain	51	27,3%	30	16,9%	-20	-9,76%	37	20,1%	59	32,7%	21	9,5%
Santenay	63	12,8%	53	11,7%	-10	-3,29%	92	18,9%	75	16,5%	-17	-4,1%
Santosse	5	16,1%	4	11,8%	-1	-4,36%	8	25,8%	5	14,7%	-3	-9,0%
Savigny-lès-Beaune	65	9,6%	77	10,8%	11	3,29%	33	4,9%	35	5,0%	2	1,3%
Ladoix-Serrigny	44	5,9%	65	8,1%	21	8,12%	18	2,4%	23	2,9%	5	5,0%
Tailly	2	2,3%	2	2,2%	0	0,00%	8	9,2%	8	8,6%	0	0,0%
Thury	19	10,1%	26	12,9%	7	6,91%	30	15,9%	39	19,3%	10	5,8%
Vignoles	15	4,7%	14	4,1%	-1	-1,37%	6	1,9%	5	1,5%	-1	-3,6%
Volnay	52	27,4%	65	33,7%	13	4,56%	12	6,3%	16	8,3%	4	5,9%
Chagny	204	7,5%	278	9,6%	74	6,36%	24	0,9%	55	1,9%	31	18,5%
Change	15	10,0%	19	12,5%	4	4,84%	31	20,7%	35	23,0%	4	2,5%
Chaudenay	31	6,6%	26	5,3%	-5	-3,38%	33	7,1%	32	6,6%	-1	-0,5%
Dezize-lès-Maranges	29	20,3%	29	20,1%	0	0,13%	27	18,9%	35	24,6%	9	5,8%
Paris-l'Hôpital	21	11,7%	25	13,0%	4	3,75%	47	26,8%	48	25,4%	1	0,6%
CA Beaune, Côte et Sud	2 550	9,3%	2 733	9,7%	183	1,39%	1 642	6,0%	2 038	7,2%	395	4,4%
Côte	782	14,8%	752	14,0%	-30	-0,77%	634	12,0%	797	14,9%	162	4,7%
Plaine	179	5,3%	220	6,0%	40	4,16%	170	5,0%	174	4,8%	4	0,4%
Périphéries de Beaune	77	4,6%	84	4,6%	7	1,68%	100	6,0%	110	6,1%	10	1,9%
Chagny Corpeau	212	6,8%	298	8,9%	86	7,03%	30	1,0%	62	1,9%	32	15,9%
Plateau et secteur de Nolay	137	11,7%	183	14,8%	46	5,94%	302	25,8%	309	25,1%	7	0,4%
Beaune	1 011	8,4%	959	8,0%	-51	-1,04%	316	2,6%	496	4,1%	180	9,4%
Nolay	153	17,3%	237	25,0%	85	9,24%	90	10,2%	90	9,5%	0	0,0%

Annexe 5 : Evolution du taux de chômage par commune

	Taux de chômage en 2010	Taux de chômage en 2015
Aloxe-Corton	7,6%	9,7%
Aubigny-la-Ronce	7,6%	12,4%
Auxey-Duresses	6,1%	3,8%
Baubigny	9,9%	9,1%
Beaune	12,4%	13,5%
Bligny-lès-Beaune	7,3%	8,7%
Bouilland	9,3%	12,4%
Bouze-lès-Beaune	6,4%	3,4%
Chassagne-Montrachet	4,9%	6,5%
Chevigny-en-Valière	4,3%	11,2%
Chorey-lès-Beaune	4,9%	7,0%
Combertault	5,2%	5,9%
Corberon	7,9%	9,5%
Corcelles-les-Arts	3,5%	5,4%
Corgengoux	5,5%	8,2%
Cormot-Vauchignon	10,2%	9,6%
Corpeau	5,9%	11,2%
Ébaty	3,6%	12,0%
Échevronne	3,1%	3,6%
Val-Mont	10,6%	11,8%
Levermois	5,5%	5,9%
Marigny-lès-Reullée	6,0%	9,0%
Mavilly-Mandelot	9,2%	7,8%
Meloisey	6,1%	5,6%
Merceuil	2,9%	5,3%
Meursanges	6,8%	7,3%
Meursault	6,7%	7,4%
Molinot	4,1%	5,9%
Montagny-lès-Beaune	4,8%	6,5%
Monthelie	2,7%	8,3%
Nantoux	8,0%	7,4%
Nolay	10,3%	14,1%
Pernand-Vergelesses	5,1%	5,5%
Pommard	6,8%	6,7%
Puligny-Montrachet	8,3%	8,2%
La Rochepot	4,2%	5,8%
Ruffey-lès-Beaune	2,5%	4,9%
Saint-Aubin	4,2%	2,0%
Sainte-Marie-la-Blanche	5,5%	4,4%
Saint-Romain	7,5%	2,9%
Santenay	5,6%	7,5%
Santosse	0,0%	10,0%
Savigny-lès-Beaune	4,8%	6,5%
Ladoix-Serrigny	7,1%	8,6%
Tailly	11,9%	10,4%
Thury	9,0%	13,1%
Vignoles	5,5%	6,8%
Volnay	4,7%	4,8%
Chagny	12,8%	13,3%
Change	11,5%	8,4%
Chaudenay	4,2%	8,1%
Dezize-lès-Maranges	6,2%	7,7%
Paris-l'Hôpital	6,3%	5,0%
CA Beaune, Côte et Sud	9,5%	10,7%

Annexe 6 : Revenu mensuel disponible par commune



Annexe 7 : Répartition du parc social par bailleur et par sous territoire

Bailleurs sociaux	Beaune	Chagny Corpeau	Côte	Nolay	Périphéries de Beaune	Plaine	Plateau et secteur de Nolay	CABCS
LOGVIE SA HLM		79				4		83
Orvitis	1328	40	72	12	14	18	5	1489
OPAC de Saône-et-Loire	2	498						500
SA VILLET / HABELLIS	295							295
CDC Habitat (ex SCIC habitat Bourgogne)	911	64		37	24	34		1070
Total	2536	681	72	49	38	56	5	3437

Source: RPLS 2018

Annexe 8 : Plafonds de ressources ANAH 2013

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources 2013 Province		
	Ménages aux ressources "très modestes"	Ménages aux ressources "modestes"	Ménages aux ressources "modestes/plafond majoré"
1	9 086	11 811	18 170
2	13 288	17 273	26 573
3	15 979	20 775	31 957
4	18 669	24 269	37 336
5	21 370	27 779	42 736
Par personne supplémentaire	+ 2 691	+ 3 500	+ 5 382

Annexe 9 : Note impact des évolutions législatives sur le territoire de l'agglomération Beaune Côte et Sud

La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud est compétente en équilibre social de l'habitat, et dispose à ce titre d'un PLH couvrant la période 2012-2018. En juillet 2018, l'agglomération a initié la révision de son document cadre : le second PLH de l'agglomération couvrira la période 2020 – 2026.

Depuis 2012, 4 lois se sont succédées (Lois ALUR, Egalité Citoyenneté, Elan et Carle), réformant en profondeur les obligations et les outils d'intervention en matière d'urbanisme et d'habitat. En outre, ces lois ont eu pour effet de renforcer le rôle de chef de file de l'EPCI sur le peuplement à travers la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement.

La présente note a vocation à clarifier les nouvelles dispositions qui peuvent faire évoluer le rôle de la CABCS dans la définition de sa politique locale de l'habitat.

De nouveaux outils à destination des EPCI pour faciliter la sortie d'opérations

La loi ELAN introduit des outils d'aménagement et d'urbanisme devant favoriser à terme la sortie d'opération. Parmi elles :

Le projet partenarial d'engagement (PPA)

Dispositif contractuel associant l'Etat, les intercommunalités et les communes, il facilite la réalisation d'opération d'aménagement. Un PPA ne pouvant être conclu sans la participation d'un EPCI, il apparait donc comme un outil à destination des intercommunalités.

Les grandes opérations d'urbanisme (GOU)

Les grandes opérations d'urbanisme (GOU) sont des opérations d'aménagement prévues dans le cadre d'un PPA. Elles permettent la réalisation d'opérations complexes, en dérogeant par exemple à certaines règles d'urbanisme sur un périmètre et un temps délimité.

Avec ces deux outils, le pilotage des opérations est ainsi simplifié car l'ensemble des leviers de commande est aux mains de l'intercommunalité à l'initiative de la GOU. L'EPCI assure, en lieu et place des communes territorialement compétentes, la maîtrise d'ouvrage des équipements publics, à condition toutefois que lesdits équipements aient été identifiés et localisés dans l'acte de qualification de la GOU. La délégation de compétences cesse lors de la remise de l'ouvrage à la commune.

En outre, l'agglomération est compétente pour prendre, dans le périmètre de la GOU, tous les actes relatifs à la création et à la réalisation des opérations d'aménagement réputées d'intérêt communautaire. Afin de prévenir les obstacles susceptibles d'être posés par les documents d'urbanisme, l'intercommunalité à l'initiative de la GOU doit être associée à l'élaboration des PLU et des SCoT.

Renforcer le volet foncier des PLH

Les enjeux fonciers sont présents dans les PLH depuis l'origine, mais la transformation des conclusions du diagnostic vers une réelle stratégie foncière faisait souvent défaut.

Afin de renforcer ces aspects, la Loi Egalité et Citoyenneté a modifié le CCH et ainsi clarifié les obligations concernant le volet foncier du PLH : *« les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une véritable stratégie foncière ; le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH »*. Les principaux axes de cette stratégie foncière *« en faveur du développement de l'offre de logement »* doivent se faire selon *« les objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale »*.

Dans le volet foncier du PLH, l'objectif reste donc de faire apparaître une stratégie foncière pour la production de logements et une identification de gisements fonciers et des actions qui pourront être entreprises. D'autre part, le dispositif d'observatoire foncier devient obligatoire comme action du PLH, dont il pourra d'ailleurs constituer un outil de suivi et d'évaluation. L'observatoire peut être spécifique ou couplé avec l'observatoire habitat du PLH. Sur toutes les questions foncières, les EPCI engagées dans un PLH pourront recourir à l'expertise de l'EPF (Etablissement Public Foncier) compétent sur le territoire, ce qui limitera d'autant le coût pour l'agglomération.

Revitaliser les centres-villes

La lutte contre la dévitalisation des centres urbains constitue l'un des objectifs majeurs de la loi ELAN, avec la création des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) comme outil majeur. La convention d'ORT associe l'Etat, les établissements publics, un EPCI et tout ou partie des communes membres.

Les ORT doivent permettre la définition d'un projet d'intervention coordonné à l'échelle intercommunale en intégrant de multiples thématiques : habitat (en lien avec les OPAH), urbanisme, commerces, économie. La réflexion à l'échelle intercommunale doit permettre d'éviter les phénomènes de concurrence locale.

Les ORT sont conclues sur un territoire délimité, comprenant à minima le centre-ville de la ville principale de l'EPCI¹⁴. La conclusion d'un contrat doit viser l'adaptation et la modernisation du parc de logements et du tissu urbain afin de favoriser la mixité sociale. L'ORT s'inscrit également comme un moyen de lutter contre la vacance et l'habitat indigne. A ce titre, l'ORT doit obligatoirement intégrer au moins une action d'amélioration de l'habitat (par exemple, des aides financières dédiées à la construction ou amélioration de logements sociaux).

En outre, dans un objet de lutte contre la vacance au-dessus des locaux commerciaux, la loi ELAN introduit la possibilité, dans le périmètre des ORT, d'interdire la pratique des « baux tout immeuble ». Une telle interdiction a pour conséquence d'empêcher, dans les immeubles abritant à la fois locaux commerciaux et logements, la conclusion d'un bail portant sur le local commercial et la

¹⁴ Le dispositif n'interdit pas de cibler des zones en dehors du centre-ville de la ville principale.

partie logement. L'objectif de cette mesure est de permettre le retour de biens vacants sur le marché.

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La Loi ELAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- Déclaration de mise en location,
- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite **une délibération communautaire** qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt – y compris si internet...) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Déclaration de mise en location

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, et à l'intérieur de celles-ci les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne - en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Ce dispositif de déclaration ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social.

En l'état, les propriétaires-bailleurs ont obligation de déclarer auprès de la collectivité la mise en location d'un bien (15 jours maximum après la signature du bail ; en cas de non déclaration, l'intéressé peut procéder à la régulation de sa situation sous un mois). La collectivité est simplement informée et peut étudier à titre d'information les dossiers techniques des logements déclarés être mis en location. Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location. L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

À la demande d'une ou plusieurs communes membres, l'EPCI peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, de la déclaration de mise en location. Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. En contrepartie, le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

Autorisation de mise en location

A l'instar de la déclaration de mise en location, la délibération d'autorisation de mise en location peut définir les zones géographiques, les catégories et caractéristiques des logements soumis à autorisation préalable de mise en location dans un objectif de lutte contre l'habitat indigne.

La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'EPCI compétent en

matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune. Les propriétaires-bailleurs ont obligation de demander une autorisation auprès de la collectivité préalablement à la mise en location d'un bien. L'autorisation est nécessaire pour obtenir les aides au logement (CAF). Une visite de logement peut être organisée préalablement et si nécessaire a posteriori pour vérifier la bonne réalisation d'éventuelles prescriptions. L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et jointe au contrat de bail.

L'EPCI ou le maire délégataire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé vaut autorisation préalable de mise en location.

Cette procédure nécessite la mise en œuvre de moyens d'instructions importants (délais d'un mois – l'absence de réponse valant autorisation) et la présence d'un personnel assermenté au titre des infractions au Règlement de Salubrité Départemental pour effectuer les visites de logement.

Autorisation de division de logements

Il s'agit du niveau le plus coercitif, puisque les propriétaires ont obligation de demander une autorisation préalable aux travaux correspondant à de la création de logement dans un immeuble existant auprès de la collectivité dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Contrairement aux autres dispositifs, il n'est pas prévu par la loi ELAN que l'autorisation de division puisse être déléguée aux communes. Toutefois, au titre de leur compétence urbanisme, les communes peuvent prévoir dans leur règlement de PLU de définir des règles de superficie minimale de logement pour contrôler la division dans certaines zones.

Le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation de division lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division.

Répondre aux exigences du Schéma Départemental des Gens du Voyage

La Loi CARLE, promulguée en novembre 2018, précise le contour des compétences des EPCI en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. Ainsi :

- En cas de stationnement de plus de cent cinquante résidences mobiles sur le territoire d'une commune, et par dérogation, le maire, s'il n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, peut demander au représentant de l'Etat dans le département de prendre les mesures nécessaires.
- Le maire d'une commune membre d'un EPCI compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, peut interdire en dehors de ces aires et terrains le stationnement

sur le territoire de la commune des résidences mobiles dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- La commune est dotée d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage conformes aux prescriptions du schéma départemental, bien que l'établissement public de coopération intercommunale auquel elle appartient n'ait pas satisfait à l'ensemble de ses obligations,
- L'établissement public de coopération intercommunale a satisfait aux obligations qui lui incombent,
- L'établissement public de coopération intercommunale bénéficie du délai supplémentaire,
- L'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un emplacement provisoire agréé par le préfet,
- L'établissement public de coopération intercommunale est doté d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage, sans qu'aucune des communes qui en sont membres ne soit inscrite au schéma départemental,
- L'établissement public de coopération intercommunale a décidé, sans y être tenu, de contribuer au financement d'une telle aire ou de tels terrains sur le territoire d'un autre établissement public de coopération intercommunale.

Nouvelles dispositions relatif au parc social

La loi ELAN introduit de nouvelles dispositions dans le décompte du parc social. Sont désormais comptabilisés au titre de la loi SRU également :

- Les PSLA (Prêt Social Location Accession) signés après le 24/11/18, pendant les 5 années suivant la levée d'option d'achat,
- Les logements faisant l'objet d'un BRS (Bail Réel Solidaire) à partir du 1^{er} janvier 2019,
- Les terrains familiaux destinés aux gens du voyage sédentarisés : cette formule répond à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un « ancrage territoriale » sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. Il est développé par des bailleurs sociaux spécialisés, les loyers étant généralement ceux du PLAI.

Les logements suivant continuent d'être décomptés pour l'application de la loi SRU: les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ; les logements conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ; les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ; les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé.¹⁵

¹⁵ Code de la Construction et de l'Habitat, article L302-5

L'expérimentation pour mutualiser le taux SRU à l'échelle intercommunale

Sur proposition des Préfets de Région, les EPCI compétents en matière de PLU - couverts par un PLH et signataires d'une délégation des aides à la pierre - ont la possibilité de mutualiser le taux SRU à l'échelle intercommunale pour la période 2020-2025 (correspondant aux 2 triennales à venir), la durée minimum du contrat étant fixée à une triennale.

Les EPCI retenus pour mener cette expérimentation doivent alors conclure un contrat intercommunal de mixité sociale : pendant toute la durée du contrat, l'EPCI assume le respect – comme le non-respect, des obligations SRU.

La vente de logements sociaux

La signature de la CUS vaut autorisation de mise en vente des logements (une annexe de la CUS comporte la liste des logements concernés). L'autorisation préfectorale n'est plus exigée pour ces logements. Les ventes de logements sociaux à un organisme HLM, une SEM agréée ou un OFS sont soumises à une simple déclaration au Préfet.

L'organisme consulte les collectivités (communes, EPCI) qui ont accordé un financement ou une garantie d'emprunt pour la construction ou l'acquisition amélioration des logements concernés. La commune émet son avis sous 2 mois. Au-delà de ce délai, son avis est réputé favorable.

La vente n'est pas autorisée si la commune s'y oppose et qu'elle est soumise à des objectifs de rattrapage SRU. Si l'organisme souhaite vendre un logement qui n'est pas mentionné dans la CUS, il faut un agrément du Préfet.

En outre, la loi ELAN allonge à 10 ans (contre 5 actuellement) la prise en compte des logements sociaux vendus aux locataires dans RPLS.

Encourager la mixité sociale

Les lois relatives d'une part à l'Egalité et à la Citoyenneté (LEC) et d'autre part à l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), renforcent **le rôle de chefs de file des intercommunalités en matière d'attribution des logements sociaux.**

La création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Loi Egalité Citoyenneté prévoit que les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, créent une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le Président de l'EPCI et le Préfet. Cette conférence adopte des orientations, définies dans le Document cadre d'Orientations, concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif présent ou prévu sur le territoire en tenant compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers. La mise en œuvre des orientations fait l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée entre l'EPCI, les bailleurs sociaux présents sur le territoire, les réservataires et les personnes morales intéressées.

Afin de renforcer la mixité sociale et territoriale, la loi prévoit – dans le Document cadre d'Orientations :

- Hors QPV et hors ex-ZUS¹⁶, 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être consacrées aux demandeurs du 1^{er} quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de requalification des copropriétés en difficultés. Cet objectif s'applique aux réservataires (Action Logement, collectivités) et aux logements qui ne sont pas réservés ou pour lesquels la réservation a échoué (bailleurs sociaux). Le taux de 25% est adaptable à la hausse uniquement.

Le 1^{er} quartile correspond à la frange de la population dont le niveau de ressources par UC est inférieur au niveau de ressource le plus élevé parmi les demandeurs d'un logement social dans SNE (à l'échelle de l'EPCI ou de la Région)¹⁷.

- En QPV et dans les anciennes ZUS, a minima 50% de propositions d'attributions doivent être faites aux ménages dont les revenus sont supérieurs au 1er quartile est fixé.
- La Loi Egalité et Citoyenneté fixe un objectif annuel de 25% d'attributions au profit des ménages DALO ou, à défaut, aux publics prioritaires¹⁸, en plus des attributions réalisées sur le contingent préfectoral. Cet objectif s'applique aux réservataires (Action Logement, collectivités) et aux logements qui ne sont pas réservés ou pour lesquels la réservation a échoué (bailleurs sociaux).

En tenant compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles par secteur géographique, la CIA définit :

- Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution des logements aux ménages à bas revenus hors QPV,
- Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux ménages DALO et prioritaires + modalités de relogement et d'accompagnement social,
- Pour chaque bailleur, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial.
- Et pour les autres signataires, leurs engagements de contribution à atteindre ces objectifs.

Le plan partenarial de la Gestion de la demande et d'Information du Demandeur

Les EPCI compétents en équilibre social de l'habitat, et dotés au moins un Quartier Politique de la Ville, ont pour obligation d'élaborer un Plan Partenarial de la Gestion de la demande et de d'information du demandeur.

¹⁶ Les anciennes ZUS sont assimilées aux QPV pendant une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015

¹⁷ Le seuil du 1^{er} quartile est fixé par arrêté ministériel. Au 1^{er} janvier 2018, le seuil du 1^{er} quartile de la CACBS atteint 8 539€ annuel/UC.

¹⁸ La catégorie des publics prioritaires au sens du L 441-1 du CCH est augmentée avec l'ajout des personnes victimes de viol ou de violences sexuelles dont le suspect a une interdiction d'approche ou de contact par la justice.

Celui-ci a pour objet de renforcer le volet accueil, gestion et information du demandeur. Il intervient à trois niveaux :

- Le droit à l'information du demandeur, précisant notamment les modalités locales d'enregistrement de la demande, qualification de l'offre sur le territoire, le délai maximal de réception du demandeur, la mise en œuvre d'un service d'information et d'accueil des demandeurs,
- La mise en place du/des lieu(x) d'accueil des demandeurs,
- Un dispositif de gestion partagée de la demande.

La Conférence Intercommunale du Logement émet un avis sur le Plan Partenarial de la Gestion de la demande de logement social et d'Information du demandeur (PPGDSILD).

Une gestion des logements à attribuer en flux

Depuis la promulgation de la loi ELAN, les nouvelles conventions de réservation des logements sociaux doivent être gérées « en flux » et non « en stock », c'est-à-dire porter sur un volume d'attributions annuelles et non sur une identification physique des logements. Cela concerne l'ensemble des logements réservés à l'exception de ceux qui relèvent de la défense nationale ou de la sécurité intérieure.

En ce qui concerne les conventions de réservation conclues antérieurement à la date de promulgation de la Loi et qui ne sont pas gérées en flux, elles devront être mises en conformité dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi (soit 2021). Un décret doit venir préciser les conditions de mise en conformité.

De nouvelles compétences pour les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Au 1^{er} janvier 2019, les CAL ont des compétences élargies et se nomment désormais : « Commission d'Attribution des Logement et d'Examen de l'occupation des logements ». Dans les zones qui se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande (et dont la liste doit être décrétée à paraître), le bailleur examine tous les 3 ans à compter de la signature du contrat de location les conditions d'occupation du logement.

Les dossiers des locataires qui sont dans l'une des situations suivantes sont transmis à la commission :

- Sur-occupation du logement,
- Sous-occupation du logement,
- Départ de l'occupant ayant un handicap d'un logement adapté,
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources.

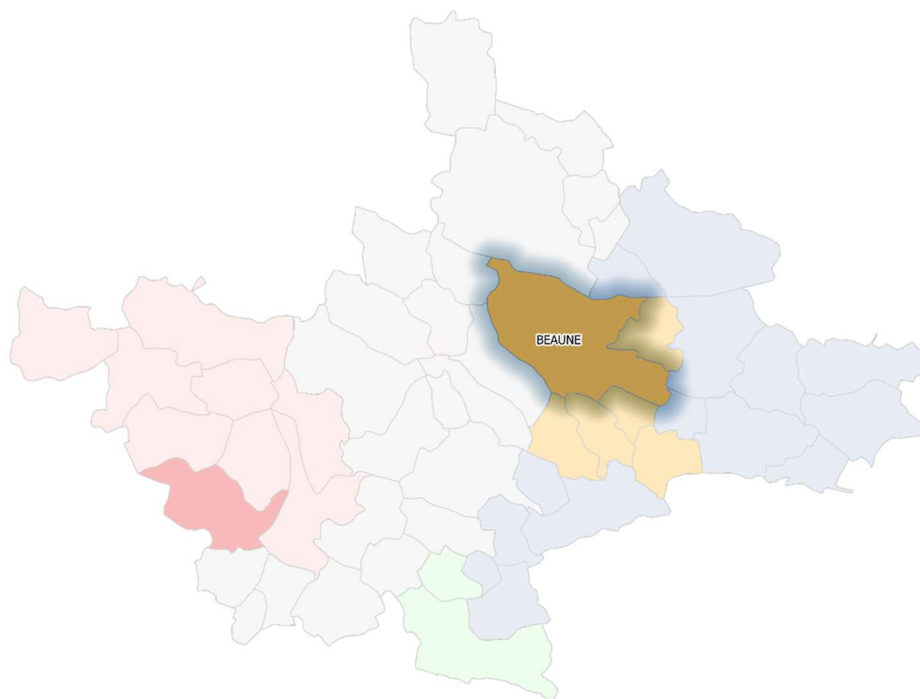
Au regard de ces situations, la commission propose une offre de relogement aux locataires (qui peut être de l'accession sociale). En cas d'égalité des voix au sein de la CAL, le maire retrouve sa voix prépondérante.

La cotation de la demande est généralisée

Pour les territoires concernés par la mise en place d'une politique d'attributions de logements sociaux, le mécanisme de cotation de la demande de logement social se généralise. Un décret précisera l'entrée en vigueur de ce dispositif. La disposition devant être mise en œuvre au sein des EPCI au plus tard le 31 décembre 2021.

Ce dispositif est instauré via le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur. Le Plan doit préciser le principe et les modalités du système de cotation, les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. Le public et les demandeurs de logements sociaux doivent être informés sur la mise en place du système de cotation via le service d'accueil et d'information prévu par le Plan.

Secteur Beaune



1. L'évolution démographique

Au 1^{er} janvier 2016, la ville de Beaune recense 21 644 habitants, soit 41 % de la population intercommunale.

Depuis 2017, les décès sont supérieurs aux naissances. Depuis 2011, la commune de Beaune est également confrontée à un solde migratoire négatif. Cela a conduit à une décroissance démographique (- 0,21 % par an entre 2011 et 2016), supérieure à celle de l'Agglomération, qui s'est traduite par la perte de 228 habitants.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Beaune	21644	-0,21%	3	-49	0,02%	-0,22%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

La part des jeunes de 15 à 29 ans est supérieure à celle de l'Agglomération, mais en recul par rapport à 2011 (-1 point) : l'absence de pôle d'enseignement supérieur structurant ne parvient pas à endiguer le déficit migratoire des 18-25 ans. La ville considère que la création d'une résidence étudiante serait pertinente pour maintenir les étudiants.

Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part supérieure à celle de l'Agglomération (2 617 personnes en 2016), soit environ 12 % de la population. Grâce à ses équipements et son offre de

services, Beaune attire une population senior croissante (+0.3 % par an entre 2011 et 2016), qu'elle souhaite maintenir et voir progresser.

Enfin, la commune constate le départ des familles vers les secteurs de Plaine et Périphérie de Beaune. En résulte une diminution de la taille moyenne des ménages, qui est désormais de 2 personnes/ménages (2.27 en 1999) : il y a un enjeu de maintien et d'attractivité de ce public afin de maintenir un niveau d'équipements satisfaisant.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Beaune	17,9%	12,1%	0,30%	10518	21017	2,00
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 11 974 logements et stagne depuis 2011 (0.02 %/an).

Le parc de résidences principales est fortement concurrencé par les résidences secondaires et les locations saisonnières et touristiques, en particulier dans l'hyper-centre. En témoigne l'augmentation de 6 % par an du volume de résidences secondaires depuis 2011, soit 479 logements concernés.

Le parc vacant constitue le second enjeu, avec 8.16 % concerné, soit près de 1 000 logements ; ce phénomène est toutefois en léger recul sur la période récente (- 0.54 %), mais profite au tourisme et non aux habitants.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Beaune	11974	0,02%	479	4,00%	977	8,16%	6,07%	-0,54%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

Beaune souhaite donc redistribuer son offre de logements auprès de la population locale. En conclusion, l'encadrement des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue un enjeu majeur pour la ville de Beaune, avec l'émergence du phénomène Airbnb et la transformation de résidences principales à des fins touristiques depuis 4 ans environ.

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante collectif, même si les maisons représentent près de 40 % des résidences principales.

Avec 15 % des résidences principales construites avant 1919, la ville n'est pas prioritairement concernée par les problématiques d'amélioration, même si certains secteurs/ilots mériteraient des opérations de réhabilitation selon la commune.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Beaune	39,86%	58,47%	15,99%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 88 % de résidences principales, dont 74 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 44 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants, un taux moins élevé qu'à l'échelle de l'intercommunalité.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Beaune	44,15%	24,84%	28,17%	2,83%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m ²
Beaune	2536	74%	1.2%	12.4%	5
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

Enfin, le parc social est constitué de 2 536 logements sociaux, dont 739 situés dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV). Il représente 74% de l'ensemble du parc social de l'Agglomération.

Concernant les projets et axes prioritaires d'intervention dans le parc social, Beaune mentionne :

- qu'un programme de rénovation a été travaillé avec CDC Habitat sur le Quartier Blanches Fleurs,
- qu'un programme de rénovation ambitieux a été mené par Orvitis sur le quartier sud.

Le quartier Bretonnière/Noisetier mobilise les attentes de la ville pour le futur. Elle souhaite repenser l'armature urbaine en développant des petits collectifs, des pavillons et envisage un déploiement de l'offre. Pour favoriser la mixité sociale sur le secteur, Beaune souhaite également retravailler les niveaux de loyer.

A ce jour, les bailleurs sociaux implantés projettent de mettre en vente 44 logements sociaux, dont on estime que 50 % pourrait être effectives durant le PLH 2020-2026. La mise en vente de ce parc interroge à la fois sur la qualité du patrimoine mis en vente et l'accompagnement des futurs copropriétaires, et sur le maintien d'une offre suffisante afin de garantir le parcours résidentiel des ménages.

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 532 logements ont été autorisés, dont 238 mis en chantier. La commune constate un regain du rythme de construction depuis 2017 qui se traduit entre autres par la création d'une résidence seniors de 110 places portée par Domytis. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années. L'essentiel des demandes portent sur des lots à bâtir en pavillonnaire, par exemple dans les quartiers du Camps américain et du hameau de Challenge.

La ville souhaite attirer les catégories supérieures, les jeunes ménages et les retraités, tout en augmentant la population. La ville souhaiterait donc élargir légèrement les produits disponibles pour faciliter les parcours résidentiels des jeunes avec une fourchette de prix en promotion neuve autour de 3 500€/m².

Pour avoir un véritable effet sur les prix, il conviendra de réfléchir à de nouvelles formes urbaines, de type logements intermédiaires, dans lesquelles l'augmentation de la densité permettrait un effet substantiel sur les prix de sortie.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Beaune	532	238	495	181 000 €	104 360 €
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS 2020-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur de Beaune

PLH 2020-2026	Détail de l'action	Beaune
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le	<i>Accompagner les communes dans le montage des projets habitat</i>	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	<i>Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation</i>	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	<i>Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)</i>	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	<i>Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale</i>	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	<i>Poursuivre l'aide aux logements communaux</i>	
	<i>Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes</i>	
	<i>Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires</i>	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des seniors	<i>Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors</i>	
	<i>Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants</i>	
	<i>Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements</i>	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	<i>Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)</i>	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	<i>Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal</i>	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	<i>Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)</i>	
	<i>Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)</i>	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	<i>Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)</i>	Action transversale
	<i>Poursuivre les Aides Réno</i>	
	<i>Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés</i>	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	<i>Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses</i>	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	<i>Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat</i>	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

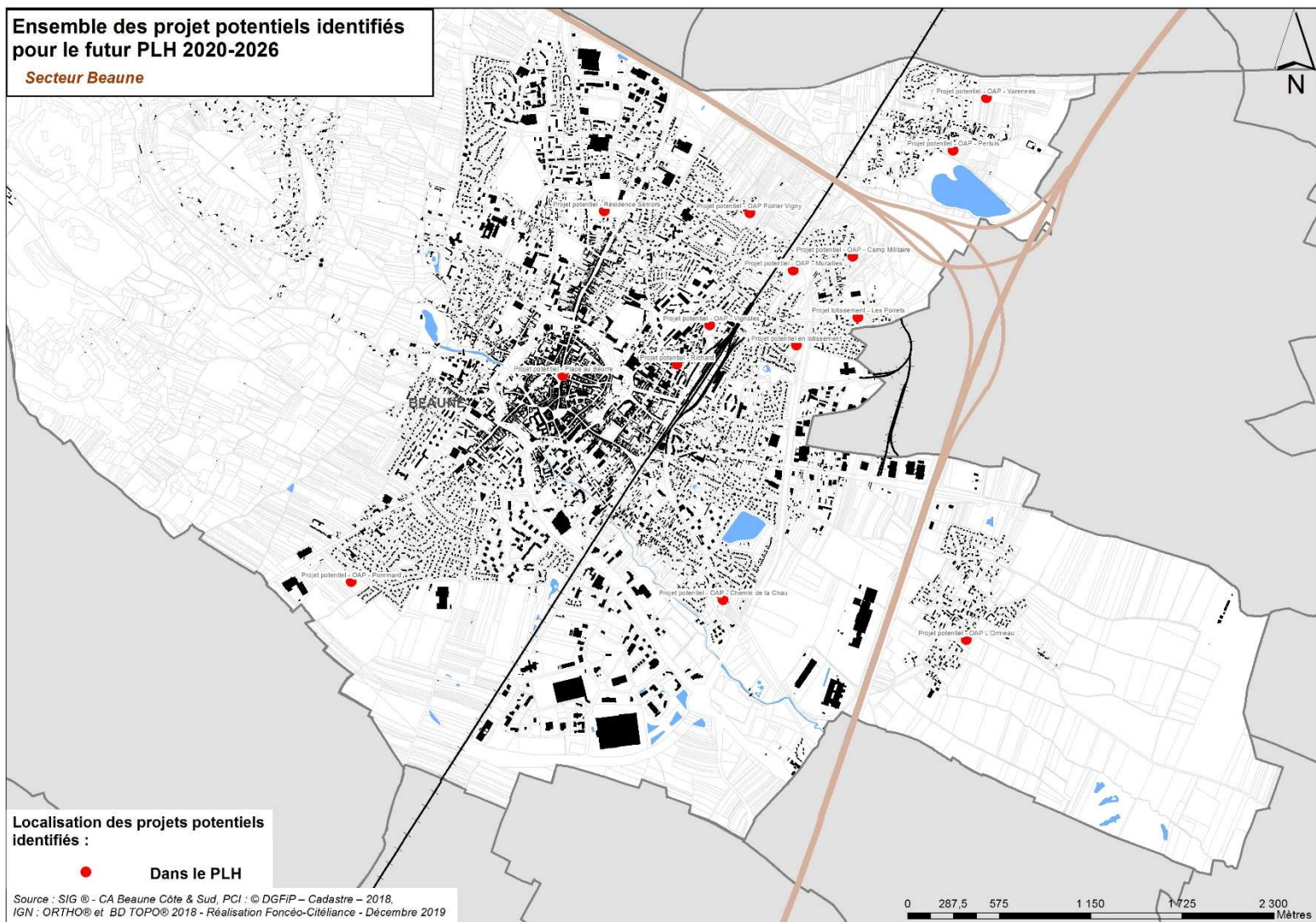
OBJECTIFS PLH 2020-2026

A travers le PLH 2020-2026, la ville de Beaune souhaite renforcer son rôle de ville-centre. Cette ambition s'appuie sur le PLU récemment arrêté qui définit un objectif démographique de 23 400 habitants à horizon 2030.

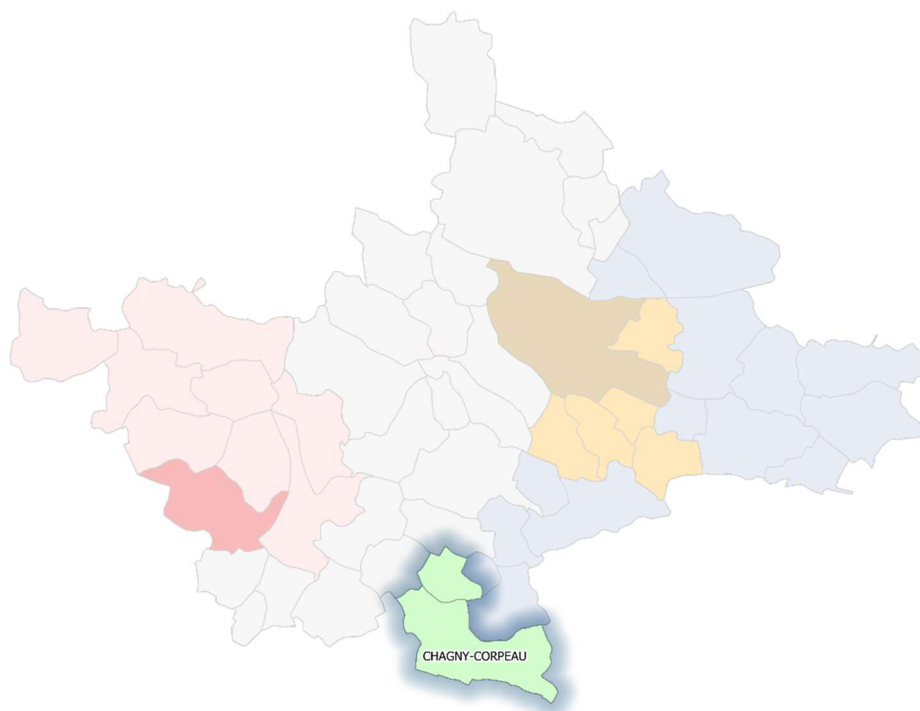
L'objectif de production du PLH 2020-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2020-2026 décliné par sous-territoire	dont LLS	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2020-2026
Beaune	610	174	44%
CABCS	1400	316	100%



Secteur Chagny-Corpeau



1. L'évolution démographique

Au 1^{er} janvier 2016, le secteur Chagny-Corpeau recense 6 566 habitants, soit 12 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, il enregistre une décroissance démographique (-0,18 % annuel) supérieure à celle de l'Agglomération qui s'est traduite par la perte de 60 habitants sur les deux communes.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Chagny-Corpeau	6566	-0,18%	-5	-7	-0,08%	-0,10%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

Ce constat résulte à la fois d'un solde migratoire et naturel négatifs. Les tendances observées sur les deux communes divergent : on constate une croissance démographique positive sur la commune de Chagny uniquement alimentée par un solde migratoire positif, alors que celle-ci est négative sur la commune de Corpeau avec un solde migratoire négatif et un solde naturel positif.

Toutefois, compte tenu de son positionnement géographique et de la proximité du secteur avec la Communauté d'Agglomération du Grand Chalonnais, cet ensemble territorial semble constitué un vecteur d'échanges à la fois en termes de migrations résidentielles et professionnelles.

La part des jeunes de 15 à 29 ans est supérieure à celle de l'Agglomération et demeure stable par rapport à 2011 (17,4%). Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part équivalente à celle de

l'Agglomération : 1 100 personnes en 2016, soit près de 11 % de la population. Le vieillissement de la population semble un peu moins marqué à Chagny-Corpeau que sur le reste de la CABCS.

Le desserrement des ménages se poursuit avec une taille moyenne des ménages de 2.17 en 2016. Selon la commune de Corpeau, la mise en vente de plusieurs maisons suite à des décès aurait néanmoins permis un retour des ménages dans la commune (taille des ménages : 2.38).

Sur le secteur, les ménages sont notamment attirés par la qualité de vie, à l'instar de Corpeau qui dispose d'un groupe scolaire concentrant écoles (maternelle, primaire), garderie et cantine, ce qui est particulièrement apprécié par les familles qui s'installent sur le territoire.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Chagny-Corpeau	17,2%	10,9%	0,20%	2949	6388	2,17
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 3 331 logements, en augmentation de 0.8 % par an depuis 2011. Le parc de logements augmente plus vite que la population, laissant supposer qu'il a permis entre autres de répondre aux besoins en logements pour satisfaire la population locale (décohabitation, compensation de l'augmentation des résidences secondaires et occasionnelles...).

En effet, même si les résidences secondaires et les logements occasionnels ne représentent que 2 % du parc de logements en 2016, leur part a augmenté de 15 %/an en 5 ans.

Quant au parc de logements vacants, il représente près d'un logement sur 10, en augmentation de 5 % par an comparé à 2011 :

- la commune de Corpeau considère qu'il s'agit d'un épiphénomène lié à des ventes,
- à Chagny, les logements vacants sont, selon la commune, essentiellement concentrés en centre-ville sans que cela ne constitue un enjeu majeur.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Chagny-Corpeau	3331	0,80%	63	1,89%	319	9,57%	14,12%	4,58%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante pavillonnaire même si les appartements représentent près de 40 % des résidences principales.

Concernant les maisons individuelles, les communes de Chagny et de Corpeau précisent qu'elles bénéficient de rénovations régulières initiées par les nouveaux acquéreurs.

Le parc construit avant 1919 est moins important qu'à l'échelle de l'Agglomération mais les communes considèrent que la rénovation énergétique reste un enjeu important, en particulier pour plusieurs immeubles en copropriété de Chagny. Lors du PLH 2012-2018, la copropriété « La Poste » située à Chagny a bénéficié des aides de l'Agglomération (Fonds FEDER). Une seconde copropriété souhaite également bénéficier d'un accompagnement technique et financier pour un projet d'amélioration thermique.

	Résidences principales		
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Chagny-Corpeau	59,89%	39,96%	15,95%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 60 % de résidences principales, dont 75 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 50 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

	Statut d'occupation du parc			
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Chagny-Corpeau	53,81%	20,58%	24,21%	1,40%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Les deux communes disposent de logements communaux (une dizaine à Chagny et 6 à Corpeau). Il s'agit de logements non-conventionnés permettant d'apporter une certaine mixité sociale au sein des communes.

Enfin, le parc social est constitué de 681 logements sociaux, principalement gérés par l'OPAC Saône et Loire. Ce parc représente 20 % de l'ensemble du parc social de l'Agglomération. Les bailleurs sociaux mentionnent 45 ventes de logements sociaux, dont la moitié pourrait être effective durant le PLH 2020-2026. Selon la commune de Chagny, la vente de logements sociaux aux occupants pourrait être une solution pour favoriser des parcours résidentiels ascendants, néanmoins, il conviendra d'être vigilant sur le maintien d'une offre suffisante.

En termes de fonctionnement du parc, les communes de Chagny et de Corpeau constatent une rotation quasi-nulle sur les T4 et T5. Selon les communes, « *les ménages qui intègrent ces typologies de logements restent parfois toute leur vie. C'est particulièrement vrai sur les produits de type maison individuelle à Chagny* ». A l'inverse, elles observent davantage de rotation sur les logements de type T3 et T2, entre autres parce qu'ils sont occupés par les jeunes qui accèdent ensuite à la propriété. Malgré une rotation relativement fluide, les communes considèrent qu'il existe une tension sur les petites typologies.

Plusieurs résidences ont été construites avant les années 1970 :

- L'OPAC Saône et Loire a initié sur la période du précédent PLH des travaux de réhabilitation énergétique (et réfection des parties communes) sur 173 logements. Il semble toutefois qu'ils restent des besoins.

- A Corpeau, la résidence du Hameau du Reuil (Orvitis) a bénéficié de travaux de rénovation (changement des menuiseries) mais les charges restent élevées. Un besoin est également identifié sur la résidence Renaudine (Orvitis).

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m ²
Chagny-Corpeau	681	20,00%	2,20%	14,70%	5,1
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 70 logements ont été autorisés, dont 56 mis en chantier. La commune de Chagny constate le déficit de terrains à vendre par rapport à son PLU, datant de 2003. Elle est régulièrement sollicitée par des promoteurs et des bailleurs pour développer différents produits.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Chagny-Corpeau	70	56	206	156 775 €	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

Les communes de Chagny et de Corpeau constatent une augmentation des demandes de personnes âgées pour intégrer le logement locatif (social ou libre), faute de pouvoir continuer d'entretenir leur maison, obligeant parfois des seniors à quitter la commune pour se loger ailleurs. Les réponses à apporter pour les besoins de ce public relèvent davantage du T3 que du T2.

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS 2020-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur de Chagny-Corpeau

PLH 2020-2026	Détail de l'action	Chagny-Corpeau
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le	<i>Accompagner les communes dans le montage des projets habitat</i>	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	<i>Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation</i>	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	<i>Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)</i>	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	<i>Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale</i>	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	<i>Poursuivre l'aide aux logements communaux</i>	
	<i>Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes</i>	
	<i>Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires</i>	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	<i>Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors</i>	
	<i>Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants</i>	
	<i>Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements</i>	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	<i>Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)</i>	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	<i>Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal</i>	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	<i>Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)</i>	
	<i>Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)</i>	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	<i>Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)</i>	Action transversale
	<i>Poursuivre les Aides Réno</i>	
	<i>Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés</i>	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	<i>Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses</i>	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	<i>Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat</i>	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

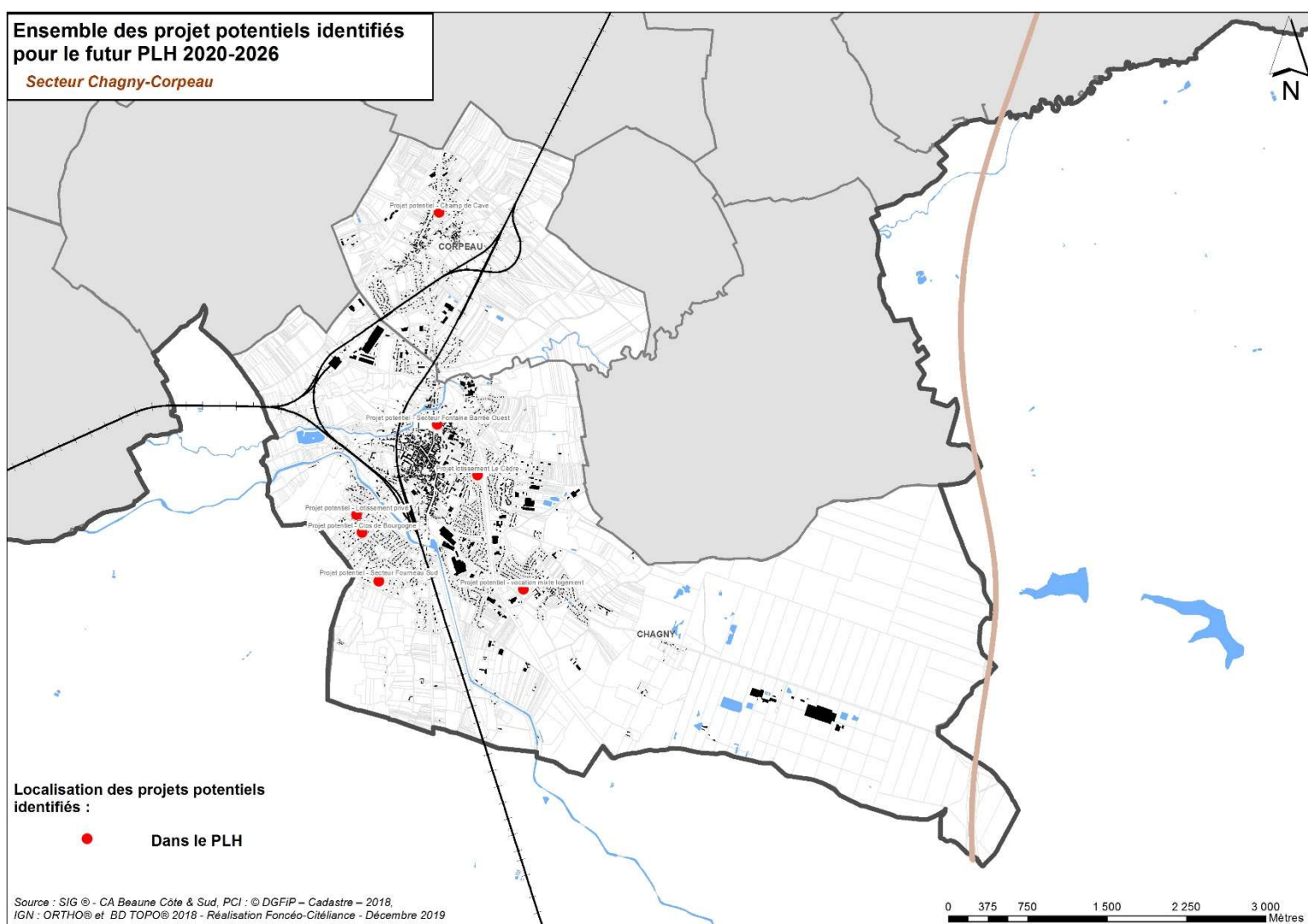
OBJECTIFS PLH 2020-2026

Dans le cadre du PLH 2020-2026, les communes de Chagny et de Corpeau souhaitent une croissance démographique maîtrisée et raisonnée, en cohérence avec la trame urbaine notamment celle du centre ancien.

L'objectif de production du PLH 2020-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2020-2026 décliné par sous-territoire	dont LLS	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2020-2026
Chagny-Corpeau	91	45	7%
CABCS	1400	316	100%



Secteur Côte

1. L'évolution démographique

Au 1^{er} janvier 2016, le secteur Côte recense 8 561 habitants, soit 16 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, il enregistre une décroissance démographique de l'ordre de -0.66 % annuel, supérieur aux tendances de la CABCS. La population a diminué de 287 habitants en 5 ans.

Ce bilan résulte à la fois d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs. Or, selon les communes, ce sont entre autre les contraintes de constructibilité (densité) qui constituent un frein pour renouer avec une dynamique démographique positive.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Côte	8561	-0,66%	-21	-37	-0,24%	-0,42%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

La part des jeunes de 15 à 29 ans est inférieure à celle de l'Agglomération (12.9 %) et diminue de manière continue depuis 2011 (- 0.8 points), à l'inverse, les 75 ans et + représentent une part plus importante à l'échelle de la CABCS. En 2016, on recense 1 120 seniors, en augmentation de 0.6 % annuel par rapport à 2011. Avec 20 % de la population âgée de 60 à 74 ans et 11 % âgée de plus de 75 ans, les communes considèrent qu'il y a un enjeu à développer du T2-T3 accessible.

Ce vieillissement, combiné à la difficulté des communes à attirer des jeunes ménages avec enfants, à l'exception de quelques communes qui ont développé des lotissements sur la période récente, génère une diminution progressive de la taille moyenne des ménages (2.20 en 2016).

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Côte	12,9%	13,1%	0,59%	3814	8380	2,20
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 5 397 logements, en augmentation de 0.53 % par an depuis 2011. Le parc de logements augmente plus vite que la population, laissant entrevoir plusieurs problématiques :

- en 5 ans, le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels a augmenté de 5 %/an, atteignant 815 unités en 2016 : cela représente près de 15 % du parc total de logements, soit le double qu'à l'échelle intercommunale.

Les communes constatent que la plupart des biens sont achetés par des étrangers qui les transforment en résidence secondaire ou en location touristique,

- les logements vacants représentent près de 14 % du parc en 2016. Selon les communes, la vacance résulte de la mobilisation du bâti par les vigneron pour la réalisation de cuveries, sans que les logements soient réinvestis.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Côte	5397	0,53%	815	15,10%	768	14,23%	5,26%	-0,46%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est quasi-exclusivement pavillonnaire. Ce constat est à mettre en relation avec le caractère périurbain et viticole du secteur.

Le parc de résidences principales construit avant 1919 représente près d'un logement sur deux, laissant supposer un enjeu de réhabilitation et de requalification important. Pour les communes, l'amélioration énergétique et la diffusion des aides auprès de la population doivent être poursuivies dans le futur.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Côte	91,62%	8,18%	44,97%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est occupé aux trois-quarts par des propriétaires occupants, suivi des locataires du parc privé (18 %).

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Côte	75,73%	2,05%	18,03%	4,19%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Enfin, le parc de logements est composé de 72 logements sociaux : ceux-ci représentent à peine 2 % des résidences principales en 2016.

Selon les communes, ce parc, ainsi que les logements communaux, sont fortement sollicités et il pourrait être intéressant de les développer davantage pour répondre à la demande locale. En effet, le taux de vacance est nul et la rotation est faible (6.10 %), ce qui signifie qu'il existe une certaine tension dans l'accès au parc social.

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m ²
Plaine	72	2,09%	0,00%	6,10%	5,1
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 131 logements ont été autorisés, dont 77 ont été mis en chantier, ce qui représente 11 % de la production intercommunale.

Les marchés immobiliers s'avèrent dynamiques sur le secteur, avec 373 transactions immobilières en maisons anciennes entre 2014 et 2018.

Toutefois, les communes pointent la difficulté des ménages locaux à accéder à la propriété, ce qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- les contraintes d'urbanisation (PPRI, secteurs protégés...),
- des prix supérieurs aux capacités financières des ménages locaux,
- un phénomène de rétention foncière de la part des propriétaires de dents creuses afin de préserver leur cadre de vie.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Côte	131	77	373	157 425 €	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

Plusieurs communes sont confrontées à une occupation ponctuelle de familles issues de la communauté des gens du voyage pour des durées variant de quelques jours à plusieurs semaines.

Du fait de son activité viticole, le secteur Côte est également confronté à une occupation illicite de plus en plus marquée par la venue de saisonniers (avril à octobre) sur les espaces naturels et les équipements, ce qui génère des problématiques de déchets et de dommages importants.

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS 2020-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur Côte

PLH 2020-2026	Détail de l'action	Côte
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le	<i>Accompagner les communes dans le montage des projets habitat</i>	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	<i>Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation</i>	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	<i>Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)</i>	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	<i>Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale</i>	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	<i>Poursuivre l'aide aux logements communaux</i>	
	<i>Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes</i>	
	<i>Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires</i>	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des seniors	<i>Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors</i>	
	<i>Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants</i>	
	<i>Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements</i>	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	<i>Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)</i>	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	<i>Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal</i>	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	<i>Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)</i>	
	<i>Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)</i>	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	<i>Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)</i>	Action transversale
	<i>Poursuivre les Aides Réno</i>	
	<i>Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés</i>	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	<i>Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses</i>	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	<i>Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat</i>	Action transversale

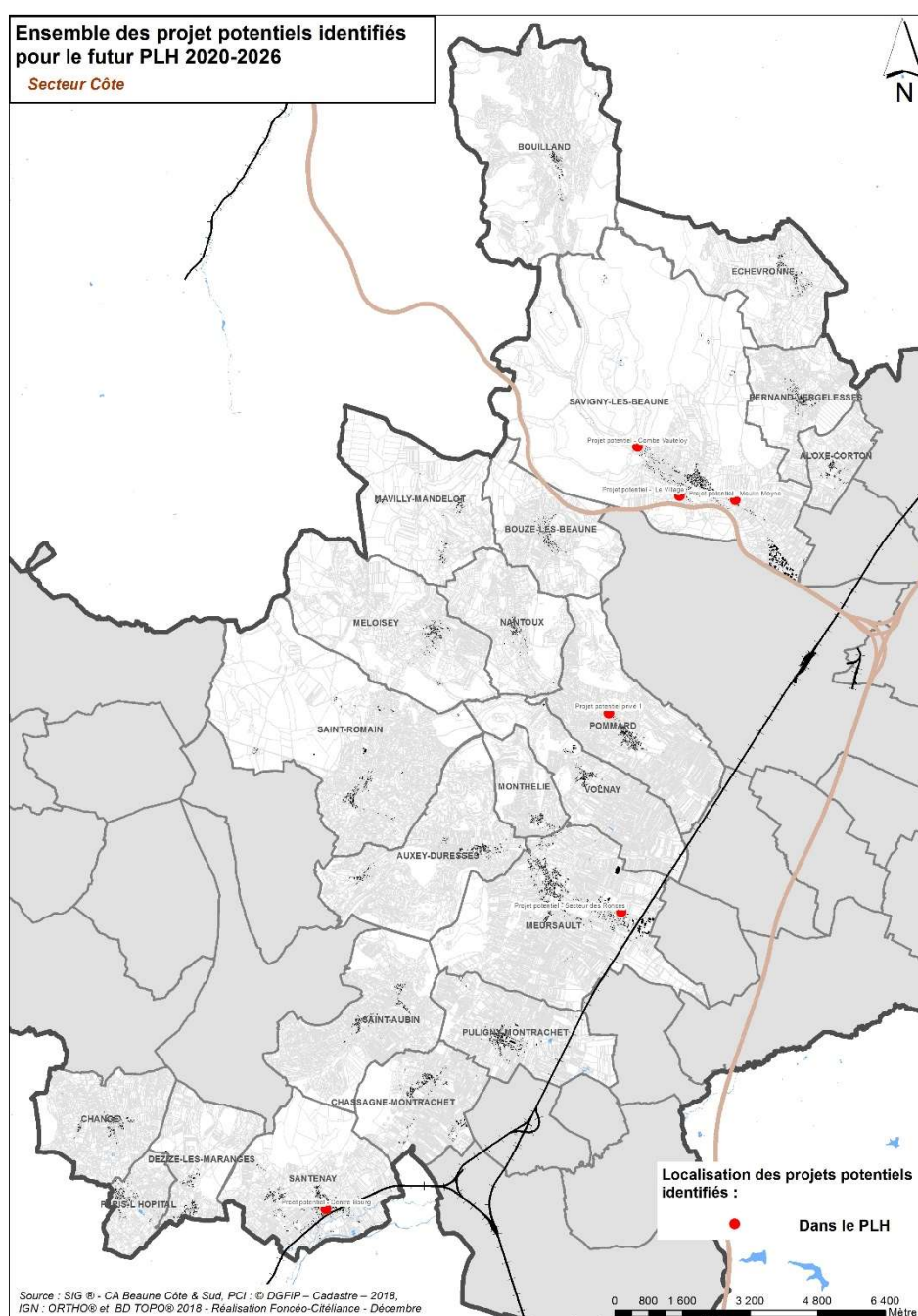
Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

OBJECTIFS PLH 2020-2026

L'objectif de production du PLH 2020-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2020-2026 décliné par sous-territoire	dont LLS	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2020-2026
Côte	116	6	9%
CABCS	1400	316	100%



Secteur Nolay

1. L'évolution démographique

Au 1^{er} janvier 2016, la commune de Nolay recense 1 481 habitants, soit 3 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, elle enregistre une décroissance démographique (-0.31 % annuel) supérieure à celle de l'Agglomération qui s'est traduite par la perte de 23 habitants.

Ce constat résulte à la fois d'un taux de croissance naturel et migratoire négatifs, étant donné qu'une partie du solde naturel négatif s'explique par la présence de l'EHPAD (89 lits).

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Nolay	1481	-0,31%	-19	14	-1,24%	0,94%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

La part des jeunes de 15 à 29 ans est égale à celle de l'Agglomération et connaît un essor par rapport à 2011 (+2.7 points). La commune indique l'arrivée de jeunes familles avec enfants.

Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part supérieure à celle de l'Agglomération : ils représentent 215 personnes en 2016, soit près de 14.5 % de la population. La part des +75 ans est néanmoins en recul de -1.9 % par an sur les 5 dernières années.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Nolay	15,7%	14,5%	-1,87%	622	1342	2,16
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 949 logements, une augmentation de 1.28 %/an depuis 2011, ce qui, compte-tenu de la faible construction, signifie probablement des opérations de renouvellement au sein du parc de logements (restructurations, divisions).

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Nolay	949	1,28%	90	9,45%	237	25,00%	-0,26%	8,96%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

En 2016, un quart du parc de logements est vacant (237 logements), en augmentation de 9 % par an depuis 2011 : l'identification des biens vacants et la mise en œuvre de mesures d'accompagnement constituent un enjeu majeur pour la commune.

En parallèle, 10 % du parc est constitué de résidences secondaires et de logements occasionnels, un pourcentage qui est en léger recul par rapport à 2011.

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante pavillonnaire, même si les appartements représentent près de 18% des résidences principales.

Le parc de résidences principales construit avant 1919 représente près d'un logement sur deux (45 % des logements), laissant supposer un enjeu de réhabilitation et de requalification important.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Nolay	81,53%	17,84%	45,65%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 66 % de résidences principales, dont 80 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 69 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

La commune constate un déficit de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite/en perte de mobilité (1 logement communal adapté) et plus globalement de logements locatifs de petites tailles de type T2 et T3. A l'inverse, les grandes typologies peinent à se louer.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Nolay	68,61%	7,21%	21,13%	3,04%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

La commune dispose d'une vingtaine de logements communaux, en précisant qu'elle rencontre des difficultés pour louer les T4 et constate, à l'inverse, une pression élevée sur les T2.

Enfin, le parc social est constitué de 49 logements sociaux. Ce parc représente 1 % du parc social total de l'Agglomération. En termes de fonctionnement, la commune constate un niveau de vacance et de rotation élevé, qui semble s'être résorbé au cours de l'année. La commune considère qu'il existe un enjeu de réhabilitation (charges élevées) : ce parc, en particulier l'ensemble de la Gendarmerie, mérite une rénovation complète (isolation thermique par l'extérieur), ainsi qu'une redistribution des logements.

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m ²
Nolay	49	1%	10.2%	14.3%	5
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 7 logements ont été autorisés, dont 2 ont été mis en chantier. Il n'y a quasiment pas eu de logements neufs.

En termes de marchés immobiliers, selon la commune, le marché du logement est très hétérogène, avec :

- des biens en centre-ville, vendus autour de 30 000 € nécessitant de nombreux travaux. Ils sont essentiellement acquis par des jeunes ménages primo-accédant.
- des prix avoisinants 60 000 € pour les « Maisons Castor ».

De manière générale, l'arrivée de nouvelles populations s'effectue en grande partie dans le parc existant avec l'acquisition de maisons anciennes, mais également le renouvellement des générations dans les maisons du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle y compris les lotissements des années 50-60.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Nolay	7	2	85	55 000€	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

Pôle d'emploi local au sein du territoire, la commune considère qu'un développement de quelques studios supplémentaires pourrait être intéressant pour les salariés des entreprises locales.

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS 2020-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur de Nolay

PLH 2020-2026	Détail de l'action	Nolay
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le	<i>Accompagner les communes dans le montage des projets habitat</i>	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	<i>Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation</i>	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	<i>Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)</i>	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	<i>Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale</i>	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	<i>Poursuivre l'aide aux logements communaux</i>	
	<i>Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes</i>	
	<i>Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires</i>	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	<i>Soutenir financièrement les produits destinés aux séniors</i>	
	<i>Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants</i>	
	<i>Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements</i>	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	<i>Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)</i>	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	<i>Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal</i>	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	<i>Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)</i>	
	<i>Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)</i>	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	<i>Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)</i>	Action transversale
	<i>Poursuivre les Aides Réno</i>	
	<i>Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés</i>	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	<i>Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses</i>	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	<i>Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat</i>	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

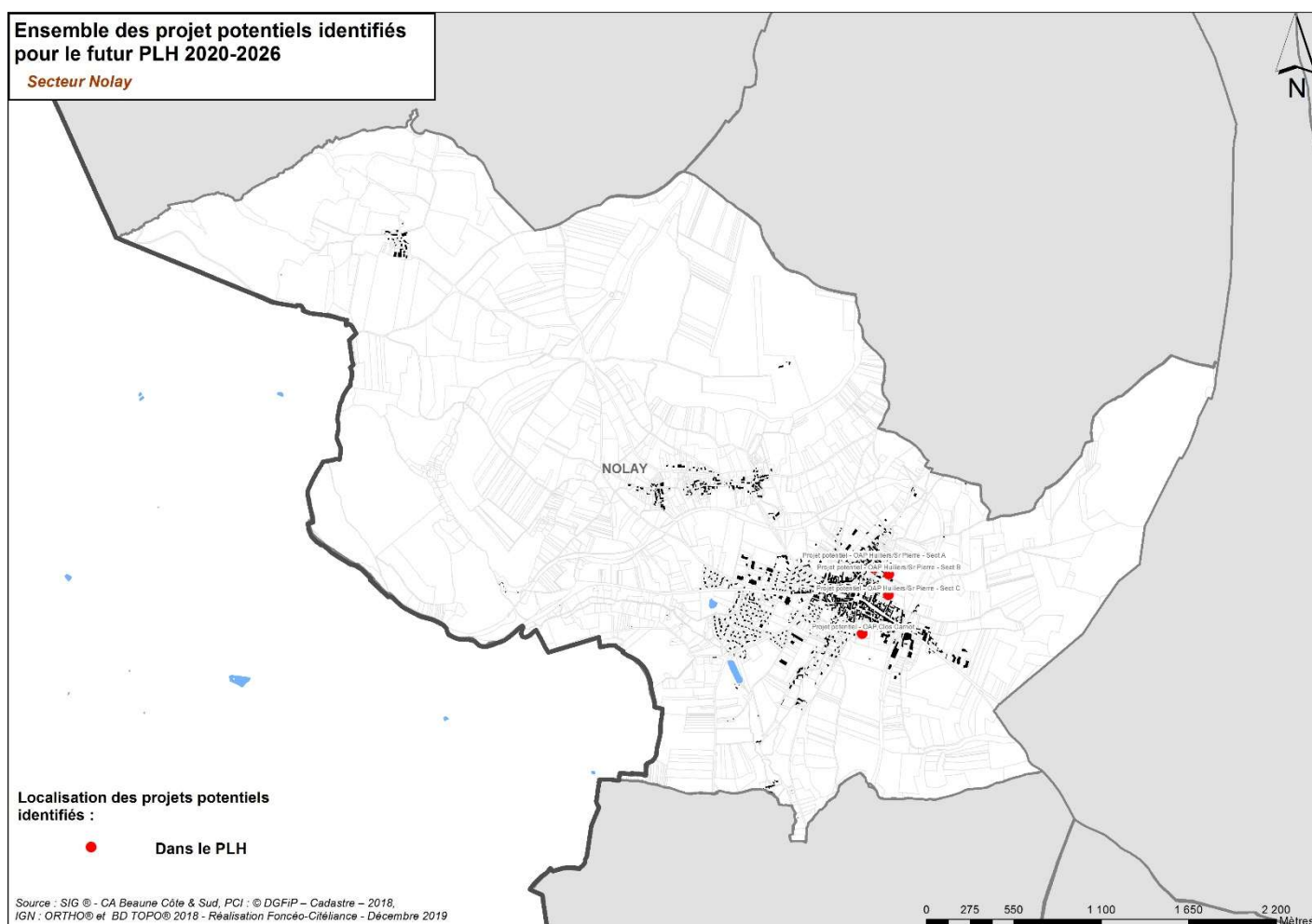
OBJECTIFS PLH 2020-2026

La commune souhaite prioriser son action vers la réhabilitation de son centre-ville à travers le projet du Clos Carnot et le Vill'âge bleu.

L'objectif de production du PLH 2020-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2020-2026 décliné par sous-territoire	dont LLS	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2020-2026
Nolay	49	10	4%
CABCS	1400	316	100%



Secteur Périphérie de Beaune

1. L'évolution démographique

Au 1^{er} janvier 2016, le secteur Périphérie de Beaune recense 4 011 habitants, soit 7.5 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, la Périphérie de Beaune est le secteur le plus dynamique en termes de croissance démographique (0.7 % annuel) après le secteur Plaine : cela s'est traduit par un gain de 138 habitants supplémentaires.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Périphérie de Beaune	4011	0,70%	13	14	0,34%	0,36%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

Ce bilan résulte à la fois d'un solde migratoire et naturel positifs : les communes constatent un cycle de renouvellement de sa population avec l'arrivée de nouvelles familles essentiellement. Ainsi, le profil des nouveaux habitants se traduit de la manière suivante :

- jeunes retraités,
- familles avec revenus supérieurs à la moyenne locale, recherchant un bien à mi-chemin des pôles d'emploi de Dijon et de Chalon-sur-Saône. En effet, compte tenu de son positionnement géographique, le secteur Périphérie de Beaune constitue un secteur de report de Beaune, en particulier sur les produits en accession type maisons avec jardins.

La part des jeunes de 15 à 29 ans est légèrement inférieure à celle de l'Agglomération et demeure stable par rapport à 2011 (13.3 %). Quant aux 75 ans et plus, leur part est moindre qu'à l'échelle de l'Agglomération : ils représentent 291 personnes en 2016, soit près de 7.3 % de la population du secteur (10.9 % pour la CABCS). Néanmoins, le taux d'évolution annuel des +75 ans (4.27 %) laisse présager une forte accélération du vieillissement dans le futur et révèle dès aujourd'hui des enjeux de maintien à domicile/développement d'une offre spécifique.

Avec une taille moyenne des ménages de 2.43 %, le territoire continue d'attirer des familles.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Périphérie de Beaune	13,1%	7,3%	4,27%	1653	4011	2,43
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 1 857 logements, en augmentation de 1.78 % par an depuis 2011.

Les résidences secondaires et les logements occasionnels représentent 6 % du parc de logements, un phénomène en faible augmentation comparé à d'autres secteurs comme Beaune ou la Côte. Les communes ont constaté quelques transformations de chambres d'hôtes en logements Airbnb, sans pour autant que cela constitue un enjeu majeur. Ce phénomène, assez limité, se développe un peu plus à Bligny-Les-Beaune. Quant aux logements vacants, ils représentent environ 5 % du parc, là encore, il s'agit d'un phénomène limité comparativement à d'autres secteurs, et correspond au taux de rotation nécessaire à la vie du parc de logements.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Périphérie de								
Beaune	1857	1,76%	117	6,28%	87	4,71%	2,17%	1,52%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante pavillonnaire puisque les maisons représentent près de 9 résidences principales sur 10.

Contrairement à des secteurs plus historiques, le développement de la Périphéries de Beaune est plus récent : 73 % du parc a été construit entre 1970 et 2016, ce qui laisse entrevoir un moindre enjeu en matière de précarité énergétique. Les communes soulignent néanmoins la nécessité de massifier les aides en faveur de l'amélioration thermique afin d'accompagner le plus grand nombre de ménages dans leur projet d'amélioration thermique.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Périphérie de			
Beaune	89,79%	10,05%	16,18%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 89% de résidences principales, dont 97% est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 85% des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Périphérie de				
Beaune	85,07%	1,68%	12,12%	1,12%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Enfin, le parc social est constitué de 38 logements sociaux, soit 1 % du parc social total de l'Agglomération. La poursuite d'une offre locative sociale est nécessaire pour compenser les ventes projetées par les bailleurs sociaux (24 connues, dont la moitié pourrait être effective durant le PLH).

Les communes observent peu de rotation et de vacance dans leur parc social. Les loyers semblent en adéquation avec les ressources des ménages. Parmi les nouveaux locataires du parc, certains maires observent un retour des jeunes originaires du village. Il est par ailleurs souligné un besoin en grand logements (T4) afin de répondre à la croissance des familles recomposées et monoparentales (garde alternée).

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m ²
Périphérie de Beaune	38	1%	0%	2.6%	5.6
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 191 logements ont été autorisés, dont 131 mis en chantier.

Les communes font état d'une pression sur les terrains à bâtir, dont le prix oscille entre 100 et 115 €/m², pour lesquels la demande porte essentiellement sur des pavillons avec jardins d'une superficie minimum de 750 m².

Deux profils se distinguent parmi les acquéreurs :

- jeunes ménages, dotés d'un budget moyen de 250 000 €, qui profitent du PTZ pour accéder à la propriété dans le secteur,
- cadres en mobilité professionnelle dotés d'un budget moyen de 400 000 €.

Il ressort également des échanges un enjeu relatif aux divisions parcellaires, qui encourage le développement démographique et surenchérit les besoins en équipements.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Périphérie de Beaune	191	131	109	207 600 €	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

L'offre actuellement disponible limite les capacités d'accueil et/ou maintien des jeunes, alors même que ceux-ci décohabitent de plus en plus et génèrent une augmentation des besoins en logements. Une offre en T2-T3, avec un travail d'adaptation des niveaux de loyer, semble nécessaire.

En matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage, plusieurs communes sont ponctuellement confrontées à des occupations illicites par un groupe d'une trentaine de caravanes. En outre, conformément au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Côte d'Or, un terrain pour la réalisation de l'Aire de Grand Passage a été identifié à Bligny Les Beaune (étude de faisabilité à venir).

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS 2020-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur Périphérie de Beaune

PLH 2020-2026	Détail de l'action	Périphérie de Beaune
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le	<i>Accompagner les communes dans le montage des projets habitat</i>	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	<i>Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation</i>	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	<i>Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)</i>	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	<i>Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale</i>	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	<i>Poursuivre l'aide aux logements communaux</i>	
	<i>Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes</i>	
	<i>Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires</i>	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des seniors	<i>Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors</i>	
	<i>Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants</i>	
	<i>Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements</i>	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	<i>Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)</i>	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	<i>Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal</i>	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	<i>Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)</i>	
	<i>Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)</i>	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	<i>Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)</i>	Action transversale
	<i>Poursuivre les Aides Réno</i>	
	<i>Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés</i>	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	<i>Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses</i>	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	<i>Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat</i>	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

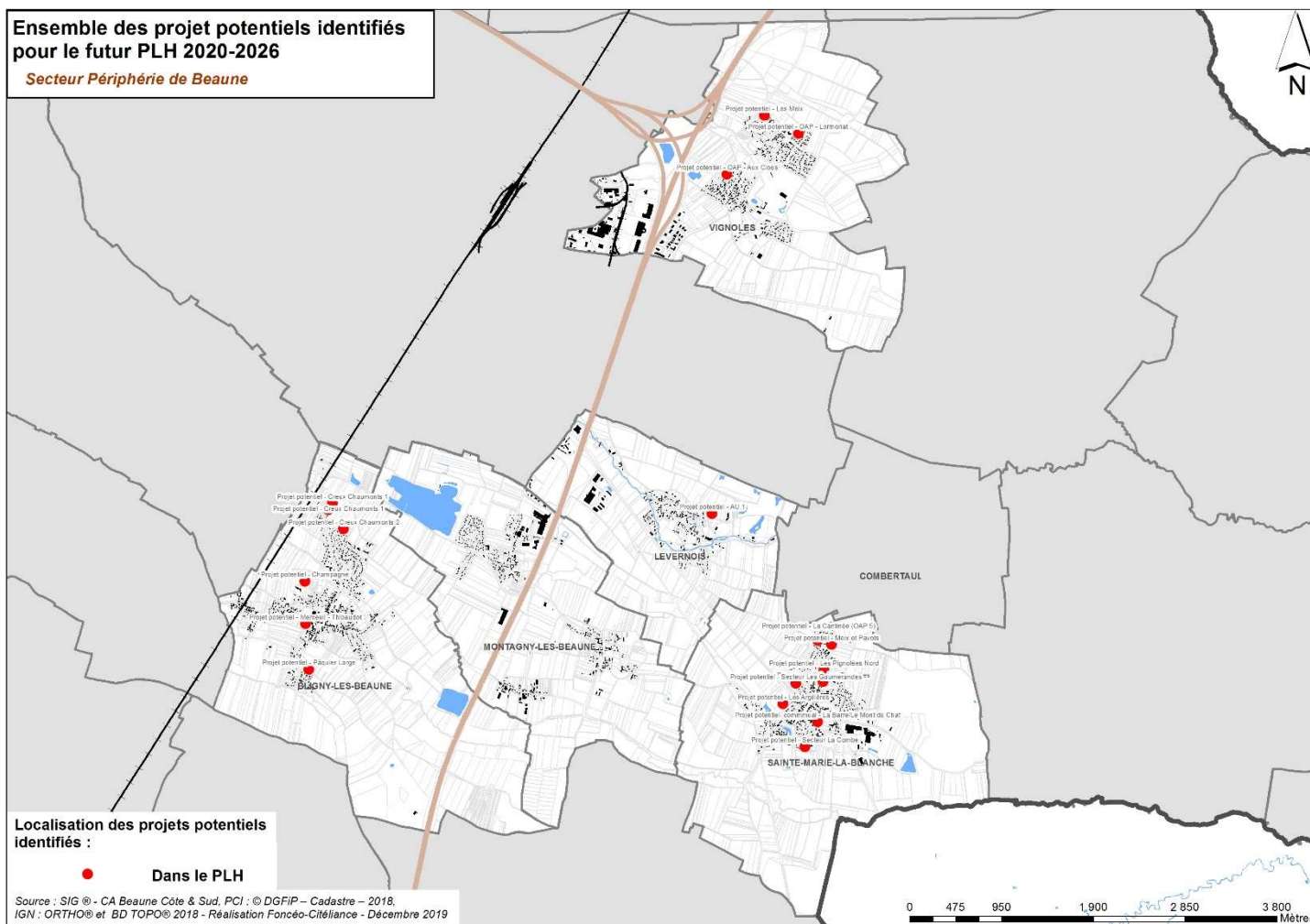
OBJECTIFS PLH 2020-2026

Les communes du secteur Périphéries de Beaune souhaitent continuer à accueillir des habitants, tout en préservant le cadre rural de leur commune et le calibrage des équipements.

L'objectif de production du PLH 2020-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

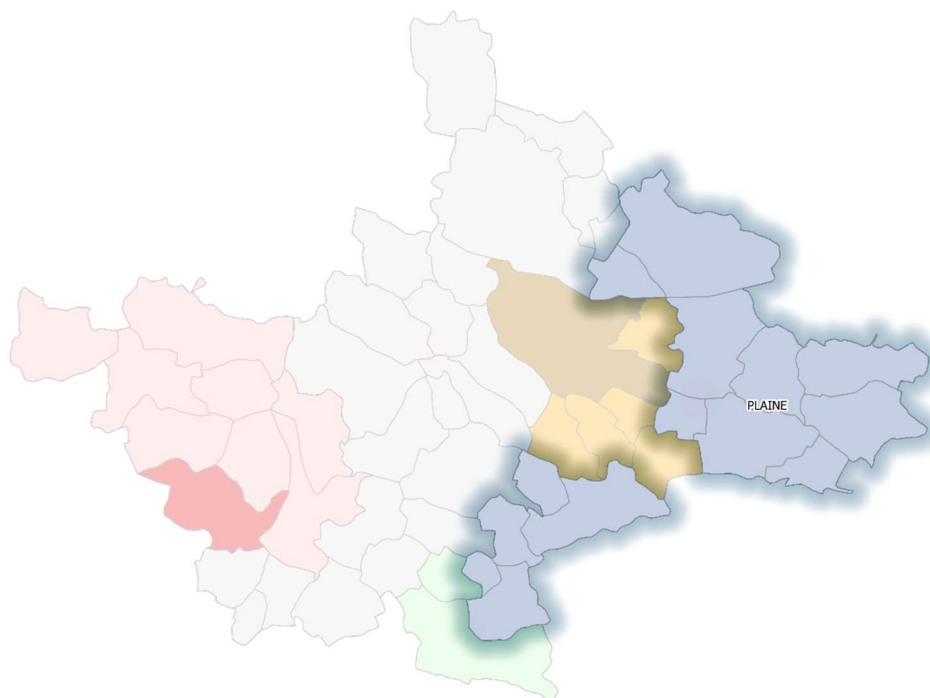
La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2020-2026 décliné par sous-territoire	dont LLS	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2020-2026
Périphéries de Beaune	306	61	21%
CABCS	1400	316	100%



Secteur Plaine

+



1. L'évolution démographique

Au 1^{er} janvier 2016, le secteur Plaine recense 8 503 habitants, soit 16.3 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, il enregistre une croissance démographique (0.47 % annuel) supérieure à celle de l'Agglomération qui s'est traduite par un gain de 198 habitants au total.

Ce constat résulte d'un taux de croissance naturel positif important qui parvient à enrayer le déficit migratoire du territoire.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Plaine	8503	0,47%	44	-5	0,53%	-0,06%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

La part des jeunes de 15 à 29 ans est inférieure à celle de l'Agglomération et en recul de 0.9 point par rapport à 2011. Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part moindre qu'à l'échelle de l'Agglomération : 538 personnes en 2016, soit environ 6 % de la population du secteur.

Avec une taille moyenne des ménages de 2.59, le profil des ménages demeure familial.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Plaine	13,7%	6,3%	1,45%	3264	8466	2,59
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 3 661 logements, une augmentation de 1.12 %/an depuis 2011. Le parc de logements a permis l'accueil de nouvelles populations.

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Plaine	3661	1,12%	172	4,70%	225	6,14%	-0,23%	4,83%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

Le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels représente 4.7 % du parc, un léger recul par rapport à 2011. A l'inverse, le parc de logements vacants est en progression de près de 5 % annuel depuis 2011, pour atteindre 6.14 % du parc en 2016. Il reste cependant faible au regard du reste de l'Agglomération.

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est à dominante pavillonnaire étant donné que la part des maisons représente près de 97 % du parc de résidences principales.

L'amélioration thermique du parc constitue un enjeu pour la Plaine compte tenu qu'un quart des résidences principales datent d'avant 1919.

Résidences principales			
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Plaine	97,13%	2,76%	26,56%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 89 % de résidences principales, dont 95 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 87 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

Statut d'occupation du parc				
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Plaine	86,79%	1,61%	9,84%	1,76%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Enfin, le parc social est constitué de 56 logements sociaux. L'offre locative sociale, en volume assez faible (1.6% du parc social de l'Agglomération), apparaît un peu plus tendue que dans le reste du territoire. Selon les communes, même si la demande ne s'exprime pas aujourd'hui (car l'offre est très faible, problématique de mobilité), cela peut permettre de répondre à un besoin local (séparation, jeunes décohabitants, personnes âgées...). La poursuite du développement est d'autant plus un enjeu que les bailleurs sociaux projettent une trentaine de vente de logements sociaux sur le secteur.

Parc de logements sociaux					
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m ²
Plaine	56	2%	0%	11%	5,6
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 216 logements ont été autorisés, dont 155 mis en chantier.

Selon les communes, le déficit d'opérateur a pu, par le passé, freiner la réalisation d'opérations. Aussi, un travail sur plusieurs micro-projets pourrait être envisagé afin de faire venir les promoteurs sur le territoire.

De manière plus large, les formes urbaines des nouvelles constructions devront garantir la préservation du cadre de vie.

Dynamiques immobilières et foncières					
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Plaine	216	155	271	184 000 €	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

5. La prise en charge des publics spécifiques

Le besoin des personnes âgées constitue un enjeu pour les communes de la Plaine du fait que les seules réponses sont sur Beaune, Chalon ou sur Dijon, et que ces populations ont de faibles moyens. Or, de nombreuses personnes ont un ancrage local et souhaitent rester sur le territoire. Il y a un enjeu de développement d'une offre spécifique, pas forcément en EHPAD, correspondant aux capacités financières des ménages.

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS 2020-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur Plaine

PLH 2020-2026	Détail de l'action	Plaine
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le	<i>Accompagner les communes dans le montage des projets habitat</i>	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	<i>Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation</i>	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	<i>Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)</i>	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	<i>Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale</i>	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	<i>Poursuivre l'aide aux logements communaux</i>	
	<i>Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes</i>	
	<i>Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires</i>	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	<i>Soutenir financièrement les produits destinés aux séniors</i>	
	<i>Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants</i>	
	<i>Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements</i>	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	<i>Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)</i>	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	<i>Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal</i>	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	<i>Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)</i>	
	<i>Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)</i>	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	<i>Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)</i>	Action transversale
	<i>Poursuivre les Aides Réno</i>	
	<i>Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés</i>	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	<i>Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses</i>	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	<i>Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat</i>	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

OBJECTIFS PLH 2020-2026

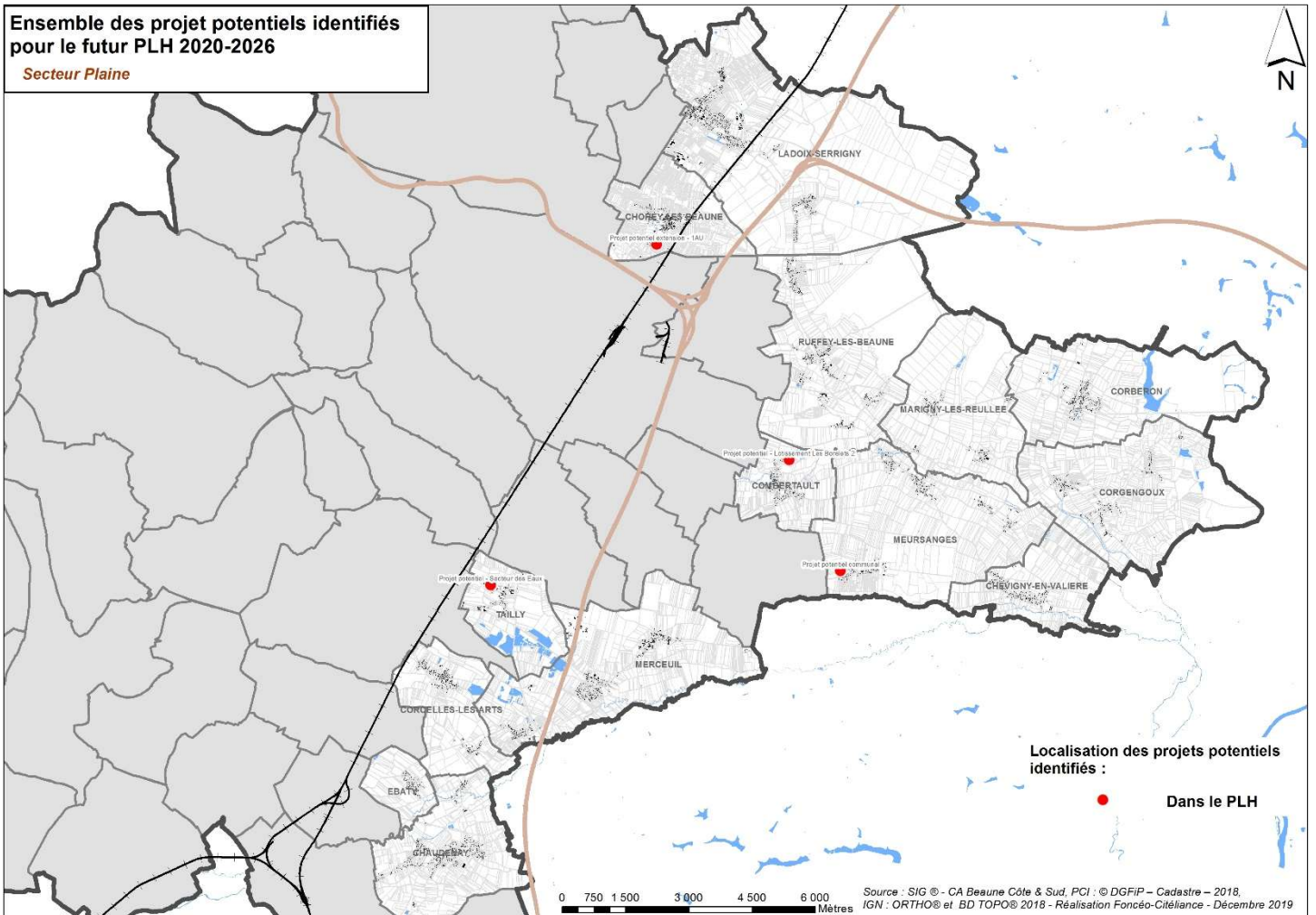
Pour le futur, les communes ont mis en avant des volontés différenciées. Certaines veulent se développer beaucoup, d'autres non.

L'objectif de production du PLH 2020-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

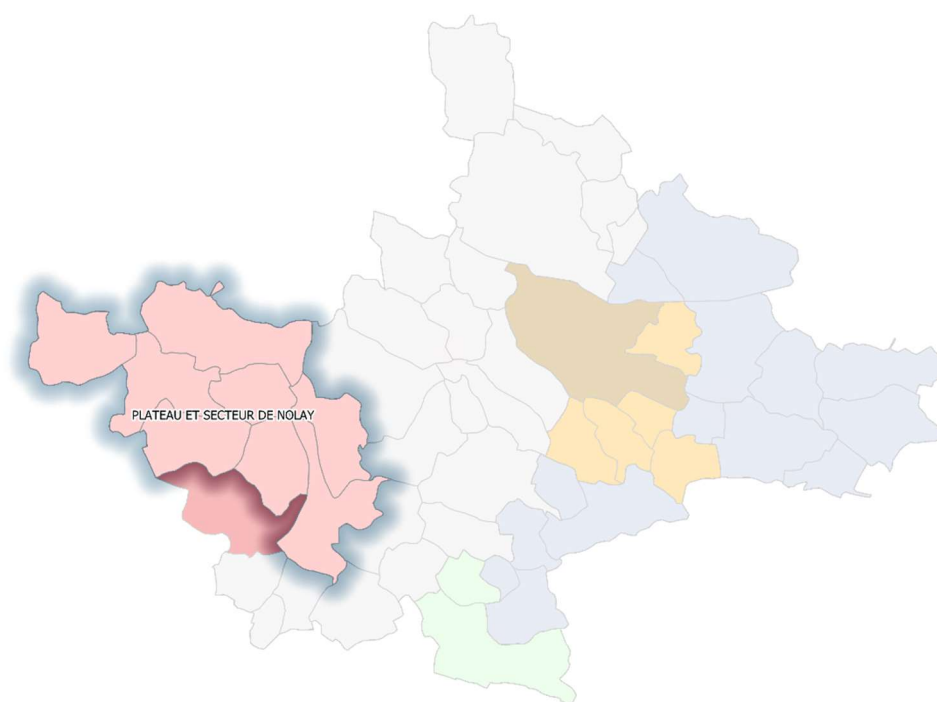
La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2020-2026 décliné par sous-territoire	dont LLS	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2020-2026
Plaine	210	19	15%
CABCS	1400	316	100%

*



Secteur Plateau et Secteur de Nolay



1. L'évolution démographique

Au 1^{er} janvier 2016, le secteur Plateau et secteur de Nolay recense 1 613 habitants, soit 3 % de la population intercommunale. Sur la période 2011-2016, il enregistre à son échelle une décroissance démographique (-0.11 % annuel) qui est semblable à celle de l'Agglomération.

Ce bilan résulte à la fois d'un solde migratoire et naturel négatifs.

Situation socio-démographique						
	Population 2016	Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	Solde naturel annuel 2011-2016	Solde migratoire annuel 2011-2016	Taux de croissance naturelle 2011-2016	Taux de croissance migratoire 2011-2016
Plateau et secteur de Nolay	1613	-0,11%	-1	-1	-0,06%	-0,05%
CABCS	52379	-0,10%	15	-70	0,03%	-0,13%

Les communes du secteur considèrent néanmoins qu'elles restent attractives grâce à :

- des services et des équipements développés,
- des taux d'imposition inférieur au reste du territoire,
- des niveaux de constructibilités et des niveaux de prix attractifs.

En termes de flux migratoires, le profil des nouveaux entrants est diversifié, avec :

- des jeunes familles qui achètent dans le neuf ou dans l'ancien (rénovation de logements vacants),
- des personnes avec des ressources assez faibles sur certaines communes,

- des couples seniors sans enfants, aux moyens élevés et travaillant en situation de télétravail, attirés par la qualité du patrimoine,
- quelques étrangers qui s'investissent dans la vie des villages.

La part des jeunes de 15 à 29 ans est inférieure à celle de l'Agglomération et en diminution par rapport à 2011 (-1 point). Quant aux 75 ans et plus, ils représentent une part légèrement supérieure à celle de l'Agglomération : ils représentent 189 personnes en 2016, soit près de 11.7 % de la population. Au regard du vieillissement de la population, les communes forment un enjeu sur le maintien à domicile et le développement d'une offre intermédiaire entre le domicile et l'EPHAD.

Evolution de la population						
	Part des 15-29 ans en 2016	Part des 75 ans ou plus en 2016	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2011-2016	Ménages en 2016	Population des ménages en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016
Plateau et secteur de Nolay	11,8%	11,7%	0,18%	763	1613	2,11
CABCS	15,7%	10,9%	0,54%	23583	51217	2,17

2. Le parc de logements

En 2016, le parc est constitué de 1 246 logements, une augmentation de 0.99 % par an depuis 2011. Le parc de logements a augmenté alors que la croissance démographique est négative, laissant supposer qu'il a permis de satisfaire la population locale (décohabitation, compensation de l'augmentation des logements vacants...).

Parc de logements								
	Logements 2016	Taux d'évolution du parc de logements 2011-2016	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2016	Logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2016	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2011-2016	Taux d'évolution des logements vacants 2011-2016
Plateau et secteur de Nolay	1246	0,99%	320	25,70%	163	13,09%	1,84%	0,99%
CABCS	28415	0,54%	2055	7,23%	2777	9,77%	4,09%	1,22%

Le territoire est confronté à une augmentation des résidences secondaires et des logements occasionnels de l'ordre de 2 % par an depuis 2011 ; désormais 1 logement sur 4 est une résidence secondaire. A cette évolution s'ajoute la vacance qui touche 13 % du parc de logements.

3. Le parc des résidences principales

Le parc de logements est quasi-exclusivement pavillonnaire avec 97 % des résidences principales constituées de maisons.

Le parc de résidences principales construit avant 1919 représente plus d'un logement sur deux (53 % des logements), laissant supposer un enjeu de réhabilitation et de requalification important. Les communes les plus attractives constatent un phénomène d'auto-réhabilitation initié par les acquéreurs.

	Résidences principales		
	Part des maisons 2016	Part des appartements 2016	Part résidences principales construites avant 1919
Plateau et secteur de Nolay	96,57%	2,93%	53,22%
CABCS	66,56%	32,61%	24,13%

Le parc de logements est composé à 61 % de résidences principales, dont 95 % est constitué de parc privé. Au sein des résidences principales, 85 % des ménages ont un statut de propriétaires occupants.

	Statut d'occupation du parc			
	Part des propriétaires occupants en 2016	Part des locataires HLM en 2016	Part des locataires du secteur privé	% des logés gratuit
Plateau et secteur de Nolay	85,09%	0,52%	10,29%	4,09%
CABCS	61,21%	14,54%	21,61%	2,65%

Les communes ont développé des logements communaux par le biais des aides de la CABCS. Certaines d'entre elles considèrent que des unités supplémentaires trouveraient rapidement preneur. D'autres signalent que les cibles (familles avec enfants) ne sont pas forcément atteintes (père divorcé sans enfants). Toutes considèrent que cette offre joue un rôle important sur le territoire.

Enfin, le parc social est constitué de 5 logements sociaux. Ce parc représente 0.1 % de l'ensemble du parc social de l'Agglomération.

	Parc de logements sociaux				
	Nombre de logements sociaux	Part du parc social	Taux de vacance	Taux de mobilité	Loyer moyen €/m ²
Plateau et secteur de Nolay	5	0%	0%	20%	4
CABCS	3437	100%	1,50%	12,70%	5

4. La construction et les marchés immobiliers

Entre 2012 et 2018, 70 logements ont été autorisés, dont 56 mis en chantier. Les prix au sein du secteur sont variables en fonction de la proximité de Beaune et du secteur Côte.

	Dynamiques immobilières et foncières				
	Logements autorisés 2012-2018	Logements commencés 2012-2018	Nombre de transactions maisons anciennes 2014-2018	Prix médian maison ancienne 2018	Prix médian appartement 2018
Plateau et secteur de Nolay	26	16	87	76 000€	N.R
CABCS	1173	675	1626	168 000 €	102 800 €

Les communes considèrent qu'il serait intéressant de travailler sur :

- la notion d'habitat rural/ habitant en ruralité (problématique d'intégration des populations et de « villages dortoirs »),
- la manière de développer des logements dans l'existant mais également dans l'ancien, afin de favoriser les activités écotouristiques.

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS 2020-2026

Intensité estimée des actions sur le secteur Plateau et Secteur Nolay

PLH 2020-2026	Détail de l'action	Plateau et secteur Nolay
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le	<i>Accompagner les communes dans le montage des projets habitat</i>	
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	<i>Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation</i>	
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	<i>Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)</i>	
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	<i>Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale</i>	Action transversale
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	<i>Poursuivre l'aide aux logements communaux</i>	
	<i>Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes</i>	
	<i>Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires</i>	
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des seniors	<i>Soutenir financièrement les produits destinés aux seniors</i>	
	<i>Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants</i>	
	<i>Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements</i>	
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	<i>Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'information du Demandeur (PPGDID)</i>	
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	<i>Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal</i>	
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	<i>Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)</i>	
	<i>Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)</i>	
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	<i>Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)</i>	Action transversale
	<i>Poursuivre les Aides Réno</i>	
	<i>Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés</i>	
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	<i>Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses</i>	Action transversale
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	<i>Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat</i>	Action transversale

Forte
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

OBJECTIFS PLH 2020-2026

Les élus souhaitent travailler sur le développement économique du périmètre des Hautes Côtes afin de maintenir des habitants et l'activité économique sur ces secteurs. Ils souhaitent pour cela s'appuyer sur une redynamisation de l'offre résidentielle.

L'objectif de production du PLH 2020-2026 s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes, représentant 1 404 logements sur 6 ans.

La CABCS retient donc un objectif cohérent de 1 400 logements, soit 233 logements/an.

	Objectif de production 2020-2026 décliné par sous-territoire	dont LLS	Part du sous-secteur dans l'objectif total de production 2020-2026
Plateau et secteur de Nolay	18	1	2%
CABCS	1400	316	100%

