

Conseil Communautaire du 12 Décembre 2019

Envoyé en préfecture le 19/12/2019  
Reçu en préfecture le 19/12/2019  
Affiché le   
ID : 021-200006682-20191216-CC\_19\_077-DE

Date d'envoi de la convocation : 6 Décembre 2019  
Nombre de Conseillers en exercice : 93  
Nombre de Délégués titulaires ou suppléants présents : 76  
Nombre de Procurations : 7  
Nombre de Votants : 83

**PRÉSIDENCE DE :** M. Alain SUGUENOT

**Présents :** *Titulaires* : Mmes et MM. Maurice CHAPUIS, Gérard ROY, Bernard BATAULT, Patrick MANIERE, Jean-Luc BECQUET, Isabelle BIANCHI, Pierre BOLZE, Raphaël BOUILLET, Delphine BOUTEILLER-DESCHAMPS, Marie-France BRAVARD, Anne CAILLAUD, Jean-François CHAMPION, Carole CHATEAU, Xavier COSTE, Stéphane DAHLEN, Ariane DIERICKX, Anne DIEZ, Alexis FAIVRE, Philippe FALCE, Fabrice JACQUET, Danièle JONDOT-PAYMAL, Marie-Odile LABEAUNE, Virginie LEVIEL, Virginie LONGIN, Marie-Laurence MERVILLE, Marie-Laure RAKIC, M., Jean-Benoît VUITTENEZ, Gabriel FOURNIER, Jean-Noël MORY, René L'EXCELLENT, Michel PICARD, Estelle BERNARD-BRUNAUD, Philippe DIDAILLER, Michèle RODIER, Christophe MONNOT, Catherine PAPPAS, Jean-Claude BROUSSE, Liliane JAILLET, Didier SAINT-EVE, Jean-Christophe VALLET, Christian GHISLAIN, Pierre BROUANT, Franck CHAMBRION, Olivier ATHANASE, Jean-Marc PRENEY, Vincent LUCOTTE, Chantal GAUTHRAY, Serge COLLAVINO, Jean-Paul BOURGOGNE, Pascal MALAQUIN, Jean-Pierre REBOURGEON, Jean-Paul ROY, Annie BARAT, Denis THOMAS, Christian POULLEAU, Richard ROCH, Jacky CLERGET, Jérôme FLACHE, Claude VANIER-CORON, Olivier MENAGER, Jean CHEVASSUT, Jacques FROTEY, Bernard NONCIAUX, Gérard GREFFE, Gérard PRUDHON, Michel QUINET, Serge GRAPPIN, Claude MOISSENET, Paul BECKER, Daniel TRUCHOT, Christian BRESSOULALY, Noël BELIN, Jean MAREY.

**Suppléants :** M. Serge COULON (Suppléant de SANTENAY),  
M. Jean-Paul BAILLY (Suppléant de SAVIGNY-LES-BEAUNE)

**Délégués ayant donné procuration :**  
M. Thibaut GLOAGUEN à M. Jean-Benoit VUITTENEZ,  
Mme Martine BOUGEOT à Mme M. Michel PICARD,  
M. Patrick FERRANDO à Mme BERNARD-BRUNAUD,  
Mme Patricia ROSSIGNOL à M. Philippe DIDAILLER,  
Mme Patricia RACKLEY, à M. Jérôme FLACHE,  
M. Philippe CESNE, à M. Jean-Pierre REBOURGEON,  
M. Guillaume D'ANGERVILLE à M. Denis THOMAS.

**Délégués Absents non suppléés et non représentés :**  
Mmes et M. Frédéric CANCEL Justine MONNOT, Philippe ROUX, Antoine TRIFFAULT-MOREAU, Carla VIAL, Céline DANCER, Marc DENIZOT, Sandrine ARRAULT, Jérôme BILLARD, Thierry LAINE.

**Secrétaire de séance :** M. Alexis FAIVRE

## **ARRET DU PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020 - 2026**

M. BOLZE, rapporteur, rappelle que La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud est compétente en matière « d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire. », elle élabore, à ce titre, un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Par délibération en date du 24 juin 2013, le Conseil communautaire a adopté un premier PLH pour une période de 6 ans (2012-2018). Ce document arrivant à échéance, il a été mis en révision par délibération en date du 26 mars 2018.

### **1 Contenu et objet d'un Programme Local de l'Habitat**

Un PLH est un document stratégique d'intervention et de programmation élaboré avec les communes membres et les acteurs locaux sur l'ensemble de la politique locale de l'habitat, pour une période de six ans. Il définit la politique locale de l'habitat, notamment pour répondre aux besoins identifiés : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Son contenu a été renforcé avec l'obligation :

- d'intégrer un volet foncier : identifier les capacités foncières permettant de produire du logement à 6 ans, bâtir une stratégie et être en anticipation, monter un observatoire foncier,
- de mettre en place mise d'une coordination et d'une politique d'attribution des logements sociaux à l'échelle intercommunale, avec la création d'une nouvelle instance, la conférence intercommunale du logement (CIL).

Un programme local de l'habitat se décline en trois documents distincts :

- un diagnostic expliquant les dynamiques socio-économiques et de l'habitat sur l'ensemble du territoire des 53 communes (comprenant l'évaluation globale du 1<sup>er</sup> PLH),
- un document d'orientation stratégiques avec l'énoncé des principes et des objectifs du PLH,
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire avec les partenariats et les enveloppes financières.

### **2 Un PLH évalué permettant d'en tirer des constats**

Après 6 années d'exercice, le PLH communautaire 2012-2018 est arrivé à son terme. Une évaluation globale, quantitative et qualitative a donc été réalisée, afin d'apporter un éclairage sur les dynamiques du marché de l'habitat, et ainsi permettre l'écriture d'un nouveau programme d'action en adéquation avec les besoins actuels et l'évolution du territoire.

M. BOLZE rappelle que cette évaluation a été approuvée à l'unanimité par le Conseil communautaire, par délibération en date du 24 juin 2019.

Pour rappel suite à cette évaluation, plusieurs constats ont été dressés sur le territoire de l'Agglomération :

- > un ralentissement des dynamiques démographiques sur la période 2010-2015, qui n'a pas permis d'atteindre l'objectif démographique fixé au premier PLH,
- > des objectifs de production de logements partiellement atteints (56% des 1700 logements prévus), avec des disparités importantes entre les différentes zones géographiques,
- > une production de logements aidés plus importante (65% des objectifs) mais concentrée principalement sur la commune de Beaune (67% du total), qui est la seule commune avoir atteint ses objectifs,
- > 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 rapide et importante des résidences secondaires et occasionnelles (phénomène des locations meublées adossés notamment à des plateformes de réservation comme *Air'Bnb* ou *Booking*), particulièrement sur Beaune et les communes de la Côte,
- > une baisse moins rapide que prévue de la taille moyenne des ménages (phénomène de décohabitation notamment),

### **3 Un nouveau projet PLH concerté et partagé**

La procédure de révision de ce programme local de l'habitat s'est déroulée en plusieurs étapes : évaluation du 1er PLH (période 2012-2018), diagnostic du territoire, orientations et rédaction du programme d'actions.

M. BOLZE précise qu'elle a fait l'objet d'une large concertation avec les communes et les partenaires afin d'aboutir à un projet partagé :

- rencontre avec les communes par secteur géographique au moment du diagnostic pour recenser les enjeux et les besoins,
- une demi-journée habitat réunissant élus et partenaires pour partager les enjeux et recenser les actions à mener sur le territoire,
- des ateliers avec les partenaires pour élaborer le programme d'actions (habitat privé, logement social, emploi et logement ...),
- des rencontres avec les communes sur le volet foncier et une réunion d'échange sur le programme d'action.

Tout au long du processus de révision, des comités de pilotages réunissant les élus référents et les partenaires ont eu lieu pour valider l'avancement du travail.

## 4 Un projet de PLH ambitieux et adapté au territoire

### 4.1 Une organisation en 5 orientations

- ❖ Orientation n°1 : améliorer l'attractivité résidentielle en s'appuyant sur le dynamisme économique tout en préservant les équilibres territoriaux entre villes, bourgs, communes rurales (soutenir le dynamisme économique et touristique du territoire, relancer la dynamique démographique, limiter le déficit migratoire et maintenir l'attractivité pour les familles en produisant une offre de qualité et abordable, remobiliser le parc vacant à destination des habitants, encadrer le développement des résidences secondaires...).
- ❖ Orientation n°2 : maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement en habitat nouveau, tout en restant attractif et accessible pour les habitants locaux (articuler les projets et les capacités foncières dans le temps, à partir d'une vision plus globale à l'échelle du territoire, intégrer les mutations à venir du tissu existant dans les programmations habitat à venir, apporter des réponses aux propriétaires de parcelles pour favoriser leur mutation...).
- ❖ Orientation n°3 : Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre proposée et développée par les communes. (diversifier l'offre de logement, maintenir un niveau de production en logement conventionné pour satisfaire l'ensemble des parcours résidentiels, suivre la vente des logements sociaux sur le territoire, poursuivre le développement de grands logements pour répondre aux nouvelles formes familiales, favoriser la remise des biens sur le marché).
- ❖ Orientation n°4 : Poursuivre les actions engagées en faveur de l'amélioration du parc existant (énergie, confort, isolation thermique, lutte contre l'habitat indigne...). Il s'agira notamment de repenser la coordination des acteurs d'amélioration du parc existant entre l'Agglomération et le PTRE SPEE, améliorer la connaissance du parc de copropriétés pour mieux dimensionner les besoins d'intervention, lutter contre l'habitat indigne qui représente 5% du parc potentiellement indigne et abrite près de 2% de la population communautaire.
- ❖ Orientation n°5 : Suivre et animer le PLH et coordonner le réseau des acteurs. Profiter de la simultanéité des démarches de révision pour écrire un projet de développement ambitieux qui s'appuie sur l'optimisation des ressources, mieux communiquer auprès de la population sur les aides mobilisables, créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat, accompagner les communes qui le souhaitent dans le montage de leur projet.

## 4.2 Un scénario de production de logements ambitieux mais réaliste

L'Agglomération a fait le choix de maintenir un scénario démographique (+1340 habitants) et des objectifs de production de logements (1400) ambitieux, afin de repartir sur une dynamique de croissance démographique et de répondre aux besoins.

Ces objectifs ont été concertés avec les communes et le recensement des capacités foncières a permis de montrer qu'ils étaient réalistes.

## 4.3 Un programme en 12 actions permettant de couvrir l'ensemble des sujets

Le nouveau programme d'actions propose :

- une reconduction des actions du premier PLH qui ont bien répondu aux besoins et aux enjeux et donné satisfaction à la fois aux partenaires et aux communes (résidences seniors, logements communaux, Aides Réno),
  - un renforcement de l'accompagnement des communes (1 poste à plein temps au niveau de l'agglomération) et du volet foncier (montant du fonds portage doublé),
  - la mise en place de dispositifs innovants, notamment sur l'encadrement du développement des résidences occasionnelles
1. *Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire (accompagner les communes dans leurs projets).*
  2. *Encadrer le développement des résidences secondaires et logements occasionnels (mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation)*
  3. *Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat (identifier les produits à développer (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)).*
  4. *Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier (mettre en place une stratégie foncière afin d'accompagner les communes dans leur développement résidentiel).*
  - 5A. *Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiées en termes de produit et de gamme de prix (poursuite de l'aide aux logements communaux)*
  - 5B. *Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des seniors*
  - 6A. *Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social (création et animation de la conférence intercommunale du logement (CIL))*
  - 6B. *Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal (maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire).*
  7. *Mettre en œuvre les objectifs des schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage.*

8. *Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés (participer à la mise en œuvre du SPEE, aides Réno, formation à destination des copropriétés).*

9. *Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en place un observatoire foncier*

10. *Animer et coordonner la politique locale de l'habitat (créer une synergie entre les acteurs pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat).*

#### **a. Un projet de PLH qui répond aux enjeux et spécificités du territoire**

Les orientations et le scénario de production de logements permettent de répondre aux spécificités du territoire :

- la nécessité de maintenir un niveau de production ambitieux pour répondre aux besoins et diversifier l'offre locale, la période précédente n'ayant pas permis de produire un nombre de logements suffisants, au bénéfice des territoires voisins,
- comme pour le précédent PLH, les objectifs de logements sont répartis par secteur (Beaune, Périphérie de Beaune, Côte, plateau de Nolay, Nolay, Chagny Corpeau et Plaine) afin de privilégier une cohérence géographique plutôt qu'un raisonnement par commune qui n'aurait parfois pas de sens eu égard à leur taille ou à leurs contraintes,
- un dynamisme économique qui nécessite d'apporter des solutions de logements pour les salariés, les apprentis, afin que cela ne constitue pas un frein à l'embauche,
- un territoire à forte valeur patrimoniale, avec une qualité et cadre de vie à préserver, qui nécessite de se démarquer notamment des opérations qui se réalisent dans la Métropole de Dijon,
- la volonté de répondre à l'enjeu posé par le développement important des résidences occasionnelles / locations meublés (*Air'Bnb* ou *Booking*), qui a des aspects positifs point de vue de l'activité économique et touristique, et accélère la réhabilitation/rénovation du bâti ancien, mais qui à l'inverse, entraîne une baisse de l'offre disponible pour les besoins des habitants.

#### **b. Des moyens financiers en hausse signent de la volonté de la CABCS d'amplifier son action**

Dans son second programme local de l'habitat, la Communauté d'Agglomération consacrera une enveloppe de plus de 1,6 M €, en fonds propres à ses actions, sachant que celle-ci :

- n'intègre pas les aménagements concernant les gens du voyage (aire de grand passage, aires d'accueil), qu'il n'était pas possible de chiffrer à ce stade,
- et pourra être abondée par des financements des partenaires, une fois que les dispositifs du PLH seront activés (Etat, Région, Départements).

Les moyens consacrés seront au final plus importants que dans le précédent PLH.

## Les prochaines étapes de l'arrêt du PLH

Par la présente délibération, le Conseil communautaire arrête le projet de PLH de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud.

M. BOLZE indique que celui-ci sera notifié aux communes membres et au syndicat mixte du SCOT pour avis. En l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la transmission, cet avis sera réputé favorable.

Le Conseil de Communauté devra délibérer à nouveau pour prendre en compte ces avis.

Le projet de PLH sera ensuite transmis à l'Etat et soumis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), puis proposer pour approbation au Conseil communautaire.

### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- APPROUVE le projet de Programme Local de l'Habitat pour la période 2020-2026 annexé à la présente délibération,
- AUTORISE le Président à effectuer toute démarche afférente à ce rapport, et à signer, le cas échéant, tout document,

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que-dessus.

Pour extrait certifié conforme,  
**LE PRESIDENT**  
pour le **PRESIDENT** et par délégation  
**LE DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES**

  
**Jean-François PONS**



« La présente décision, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ ou de son affichage, d'un recours contentieux déposé auprès du Tribunal administratif de DIJON, 22 rue d'Assas 21000 DIJON ou via l'application télérecours citoyen ([www.telrecours.fr](http://www.telrecours.fr)). Un recours gracieux peut également être formulé auprès de la Communauté d'Agglomération BEAUNE Côte et Sud, 14 rue Philippe TRINQUET, 21200 BEAUNE, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Le silence gardé pendant deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. »